

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à
Vouneuil-sur-
Vienne, Le
Maire,

ARRETE LE : 21/02/2019
APPROUVE LE : 05/11/2019
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
APPROUVEE LE : 15/12/2025

Etude réalisée par

environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication



agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
19 rue de Molière
49400 Saumur
Tél. 06 31 97 09 13

audicé
Groupe



TABLE DES MATIERES

LEXIQUE	4
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	7
1. PORTEE DU REGLEMENT	7
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU.....	7
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	7
1.3. ADAPTATIONS MINEURES.....	8
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	9
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	9
1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	9
1.7. PRISE EN COMPTE DES CAVITES	9
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	11
2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	11
2.2. ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	11
2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.4. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
2.5. LE CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME) EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE	13
2.6. LE LINEAIRE COMMERCIAL PROTEGE AU TITRE DU L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME	13
2.7. RISQUES INONDABLES IDENTIFIES (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME).....	14
3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	15
4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	19
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	19
4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	20
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	21
LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	22
1. LA ZONE UA.....	22
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	22
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	24
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	29
2. LA ZONE UB.....	32
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	32
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
2.2. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
3. LA ZONE UE.....	43
3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	43

3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	45
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	49
4.	LA ZONE A	51
4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	51
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	55
4.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	59
5.	LA ZONE N	62
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	62
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	66
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
LES ANNEXES DU REGLEMENT		74
6.	ANNEXE 1 : LISTE EMPLACEMENTS RESERVES	74
7.	ANNEXE 3A.....	76
7.1.	CHANGEMENTS DE DESTINATION EN HABITATION	76
8.	ANNEXE 3B	80
8.1.	CHANGEMENTS DE DESTINATION HABITATION ET HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, ET ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	80
9.	ANNEXE 3C	81
9.1.	CHANGEMENTS DE DESTINATION EN COMMERCE, ACTIVITE DE SERVICES, EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ET D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	81
10.	ANNEXE 3D	82
10.1.	CHANGEMENTS DE DESTINATION EN HABITATION, COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICES, EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ET D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	82
11.	ANNEXES RELATIVES AUX PLANTATIONS.....	83
11.1.	LISTE DES ESSENCES A UTILISER.....	83

LEXIQUE

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

ALIGNEMENT :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

ACCES :

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ANNEXES :

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.

BARDAGE :

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

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

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

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

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 pas être considérée comme une construction existante

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE :

Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Note : La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

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.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du sol par remblai

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.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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 faitage 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.

LIMITE SEPARATIVE :

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

MUR PIGNON :

Façade d'un bâtiment, souvent de forme triangulaire, qui supporte la charpente au sommet du toit.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Pièce du PLU encadrant l'aménagement d'un secteur en fixant une programmation et des orientations d'aménagement qui peuvent être déclinées sous forme de règles, d'objectifs et/ou de schémas.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIES 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. La surface de massif à partir de laquelle tout défrichement (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation est de 1 ha.

1.7. PRISE EN COMPTE DES CAVITES

La commune 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. Une cartographie du risque est présente en annexe du PLU.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe 1 du présent règlement.

2.2. ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les haies et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- motifs agricoles : ouvertures d'accès ou regroupement de parcelles agricoles ;
- coupe du bois, éclaircie et travaux effectués dans le cadre de la gestion courante des bois et forêts et/ou dans le cadre d'une exploitation durable des forêts
- création de places de dépôts en accord avec la réglementation existante.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés et les essences peuvent être modifiées.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

La disposition suivante ne concerne pas les éléments linéaires ou ponctuels identifiés dans le règlement graphique. Ils ne concernent que les éléments surfaciques : aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

Les éléments identifiés au titre du L151-23 sont spécifiquement localisés sur le règlement graphique (plans 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés dans l'annexe 2 du présent règlement écrit.

2.4. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.5. LE CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME) EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- emprise au sol du bâtiment existant supérieure à 50 m² ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

L'annexe 3a du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés. Sont concernés les changements de destination autorisés pour la vocation habitation (bâtiments repérés en bleu dans l'annexe du règlement écrit).

L'annexe 3b du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés. Sont concernés les changements de destination autorisés pour les vocations habitation et hébergement hôtelier et touristique et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (bâtiments repérés en rouge dans l'annexe du règlement écrit).

L'annexe 3c du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés. Sont concernés les changements de destination autorisés pour les vocations de commerce et de l'activité de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (bâtiments repérés en violet dans l'annexe du règlement écrit).

L'annexe 3d du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés. Sont concernés les changements de destination autorisés pour les vocations d'habitation, du commerce et de l'activité de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (bâtiments repérés en orange dans l'annexe du règlement écrit).

2.6. LE LINEAIRE COMMERCIAL PROTEGE AU TITRE DU L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits.

2.7. RISQUES INONDABLES IDENTIFIES (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME)

2.7.1. Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme

Cette trame risque renvoie à l'application du PPRI Vienne Médiane en vigueur sur le territoire.

2.7.2. Secteur inondable (AZI du Clain) identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Au sein du secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme, il n'y sera autorisé que :

- Les extensions de moins de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.

3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :
 - ✓ Logement :
La sous-destination « logement » recouvre les 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 :
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les 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 :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- ✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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 :
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ✓ Équipements sportifs :
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ Autres équipements recevant du public :
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :
 - ✓ Industrie :
La sous-destination « industrie » recouvre les 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 :
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - ✓ Bureau :
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - ✓ Centre de congrès et d'exposition
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Exploitations agricoles :**
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **Exploitations forestières :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

4.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

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

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires, excepté la zone UA.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

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

4.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

4.2.1. Règles qualitatives

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

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2.2. Règles quantitatives

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

- Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement en zone UA 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en zone UB. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement. En secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit. 2 places par logement pour les changements de destinations recensés en zone A et N.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

- Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement pour les habitations de plus de 500 m ²	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-historique de Vouneuil-sur-Vienne allant de la place de la Libération à la rue de l'Huilerie.

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA		
	exploitation forestière	UA		
Habitation	logement		UA	
	hébergement		UA	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA	Voir les conditions énoncées.
	restauration		UA	
	commerce de gros	UA		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA	
	hébergement hôtelier et touristique		UA	
	cinéma		UA	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA	
	salles d'art et de spectacles		UA	
	équipements sportifs		UA	
	autres équipements recevant du public		UA	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	entrepôt		UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	bureau		UA	
	centre de congrès et d'exposition		UA	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les constructions à usage de « commerce de détail » sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les constructions à usage de « artisanat » sont autorisées sans condition.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles respectent une emprise au sol maximale de 200 m².

→ Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

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.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les constructions bioclimatiques.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition réglementaire particulière

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades sont en harmonie avec l'environnement existant.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les couleurs des façades des constructions à usage d'habitation devront respecter les nuances de couleurs ci-dessous :

¹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

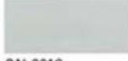
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

RAL 1013 / 49/11280 : 	RAL 7044 / 49/75480 : 	RAL 7035 / 49/73510 : 
RAL 1014 / 49/15170 : 	RAL 9001 / 49/10016 : 	RAL 7038 / 49/72470 : 
RAL 1015 / 49/15320 : 	RAL 9002 / 49/70520 : 	RAL 9010 / 49/11500 : 
RAL 6027 / 49/50990 : 	RAL 9003 / 49/11400 : 	RAL 9018 / 49/72490 : 

→ Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les toitures sont en harmonie avec l'environnement existant

Les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

→ Clôtures

• Généralités

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Les clôtures de type toile tissée ou composées de plaque-béton sont interdites.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la zone UA jouxte la zone A, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton ou panneaux plein sont interdites dans ce cas.



→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière

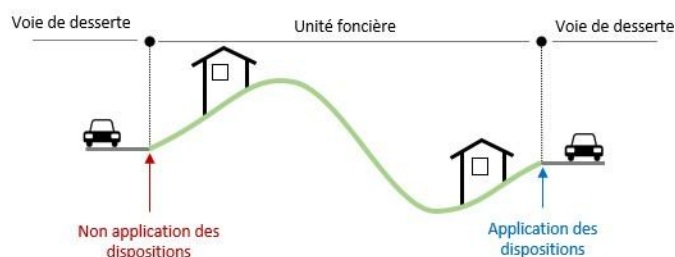
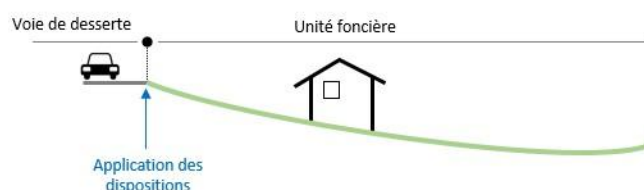
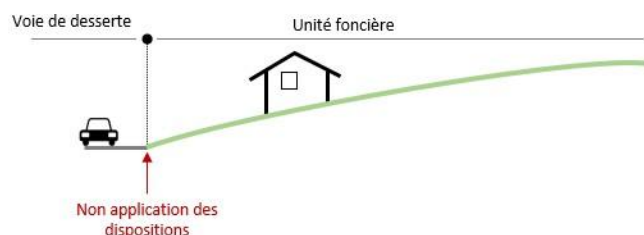
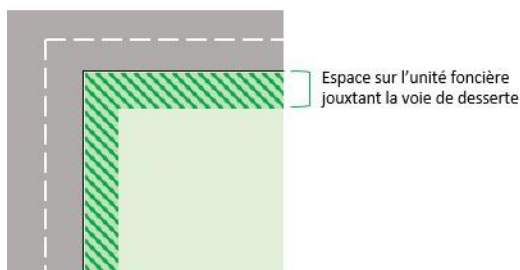
→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En dehors des trames « Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme » et « Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme », pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte (voir schéma ci-dessous).



1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessitent une alimentation en eau potable.

→ Energie

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ Réseaux divers

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...), sauf impossibilité technique.

2. LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain récent.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- UBh : secteur urbain à l'écart du bourg (hameaux principaux) ;
- UBI : secteur urbain à vocation principale d'équipements publics ;
- UBv : secteur urbain à vocation principale d'hébergements et de loisirs ;
- UBz : secteur urbain de la ZAC des Tuilas.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRi) de la Vienne médiane et/ou par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Clain, se référer au règlement de ce dernier pour les dispositions plus restrictives.

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorise	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB, UBz, UBv, UBI	UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBh
	exploitation forestière	UB, UBz, UBv, UBI	UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBh
Habitation	logement		UB, UBz, UBh, UBI	Voir conditions énoncées pour les secteurs UBv et UBI
	hébergement	UBv, UBI	UB, UBz, UBh	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UBv, UBI	UB, UBz, UBh	Voir les conditions énoncées
	restauration	UBI	UB, UBz, UBh, UBv,	
	commerce de gros	UB, UBh, UBz, UBv, UBI		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UBv, UBI	UB, UBz, UBh	Voir conditions énoncées pour le secteur UBv
	hébergement hôtelier et touristique	UBz, UBI	UB, UBh, UBv	
	cinéma	UBh, UBv, UBI	UB, UBz	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UBv	UB, UBh, UBz, UBI	Voir conditions énoncées pour le secteur UBv
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBv	UB, UBh, UBz, UBI	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UBv	UB, UBh, UBz, UBI	
	salles d'art et de spectacles		UB, UBh, UBz, UBv, UBI	
	équipements sportifs		UB, UBh, UBz, UBv, UBI	
	autres équipements recevant du public	UBv, UBI	UB, UBh, UBz	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UBz, UBv, UBI	UB, UBh	Voir conditions énoncées pour la zone UB et le secteur UBh
	entrepôt	UBz, UBv, UBI	UB, UBh,	Voir conditions énoncées pour la zone UB et le secteur UBh
	bureau	UBI	UB, UBh, UBz, UBv	
	centre de congrès et d'exposition	UBh, UBv, UBI	UB, UBz	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UB et les secteurs UBz, UBh et UBI, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

Dans le secteur UBv, sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UB et le secteur UBh :

- Les constructions autorisées sous conditions sont liées à la compatibilité de leurs destinations et activités avec le caractère résidentiel de la zone. Les nuisances olfactives, sonores et visuelles ne doivent pas être de nature à générer de nouvelles contraintes pour l'existant ;

Dans les secteurs UBI et UBv :

- les constructions à vocation de logements sont autorisées lorsqu'ils sont destinés à être occupés par des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone. Dans ce cas les logements autorisés sont inclus dans le volume de la construction du bâtiment d'activité ou de l'équipement concerné (si l'activité ou l'équipement est concerné par une construction principale) ;

Dans la zone UB et les secteurs UBh et UBz :

- Les constructions à usage de « commerce de détail » sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- Les constructions à usage de « artisanat » sont autorisées sans condition.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Dans les secteurs UBh et UBz, l'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, d'industrie et d'entrepôt est limitée à 200 m².

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions à usage d'entrepôt est limitée à 200 m².

Dans le secteur UBv, l'emprise au sol des constructions à usage de restauration est limitée à 200 m².

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Hauteur des constructions

Dans la zone UB et le secteur UBh

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

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.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBv :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

La hauteur des constructions à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

Dans le secteur UBI, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UBz, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

Dans le secteur UBh, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter soit :

- dans leur intégralité (hors annexes et extensions) dans une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie).

Dans le secteur UBz, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UB et le secteur UBh, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

Dans le secteur UBz, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les constructions bioclimatiques.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le secteur UBz, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

2.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades sont en harmonie avec l'environnement existant.

En zone UB et au sein du secteur UBh les couleurs des façades des constructions à usage d'habitation devront respecter les nuances de couleurs ci-dessous :

RAL 1013 / 49/11280 : 	RAL 7044 / 49/75480 : 	RAL 7035 / 49/73510 : 
RAL 1013 49/11280	RAL 7044 49/75480	RAL 7035 49/73510
RAL 1014 / 49/15170 : 	RAL 9001 / 49/10016 : 	RAL 7038 / 49/72470 : 
RAL 1014 49/15170	RAL 9001 49/10016	RAL 7038 49/72470
RAL 1015 / 49/15320 : 	RAL 9002 / 49/70520 : 	RAL 9010 / 49/11500 : 
RAL 1015 49/15320	RAL 9002 49/70520	RAL 9010 49/11500
RAL 6027 / 49/50990 : 	RAL 9003 / 49/11400 : 	RAL 9018 / 49/72490 : 
RAL 6027 49/50990	RAL 9003 49/11400	RAL 9018 49/72490

Dans le secteur UBz, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les toitures sont en harmonie avec l'environnement existant

Les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Clôtures

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre. Ces dispositions ne comprennent pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres. Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou composées de plaque-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Lorsque la zone UB jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

2.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière.

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

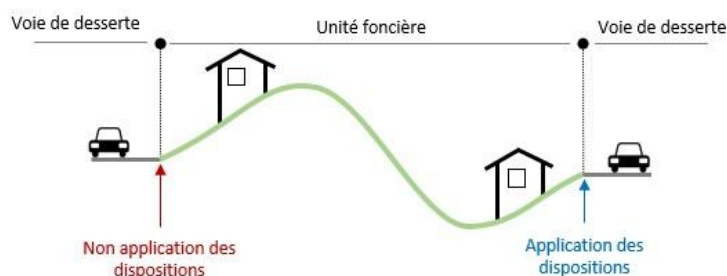
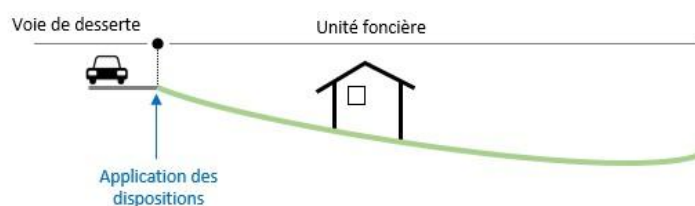
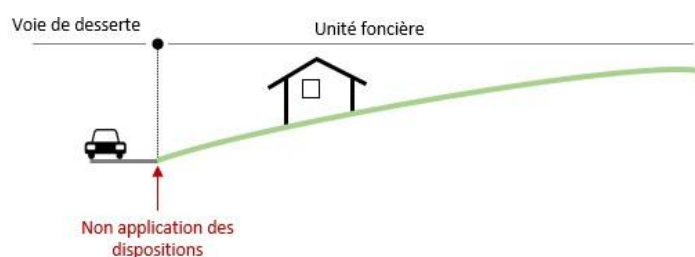
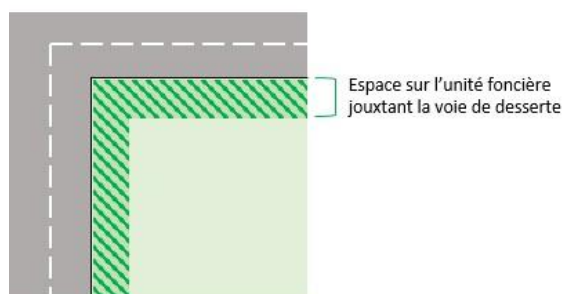
Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux

dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En dehors des trames « Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme » et « Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme », pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte.



2.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.2. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.2.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Dans le secteur UBz, en plus des dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les dispositions du règlement de la ZAC présent dans la pièce des annexes du règlement écrit.

→ Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.2.2. Desserte par les réseaux

→ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessitent une alimentation en eau potable.

→ Energie

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ Réseaux divers

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...), sauf impossibilité technique.

3. LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'activités de la Vacherie.

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UE	
	exploitation forestière		UE	
Habitation	logement	UE		
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	Voir les conditions énoncées.
	restauration	UE		
	commerce de gros		UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE	
	hébergement hôtelier et touristique	UE		
	cinéma	UE		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE	
	salles d'art et de spectacles		UE	
	équipements sportifs		UE	
	autres équipements recevant du public		UE	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition		UE	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UE.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées les nouvelles constructions à usage de « commerce de détail » sous réserve d'une emprise au sol du bâtiment d'une surface de plancher de plus de 300 m² par unité de commerce.

Les constructions à vocation de « commerce de détail » en lien avec une activité industrielle existante ou en projet sont autorisées à l'intérieur ou dans l'extension du bâtiment principal de l'activité.

Sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'« artisanat » sans limitation.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage de « commerce de détail » doit être supérieure à 300 m² par unité de commerce.

Exception : les constructions à vocation de « commerce de détail » en lien avec une activité industrielle existante ou en projet sont autorisées à l'intérieur ou dans l'extension du bâtiment principal de l'activité sans seuil de surface de plancher.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur la zone.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition réglementaire particulière

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

³Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ Toitures

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Clôtures

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.

Lorsque la zone UE jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

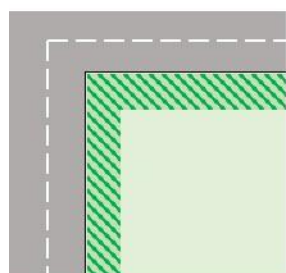
Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

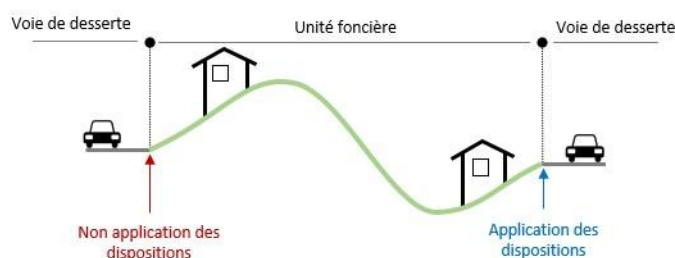
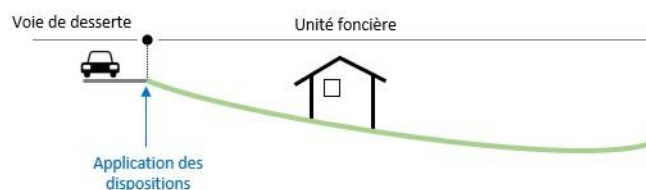
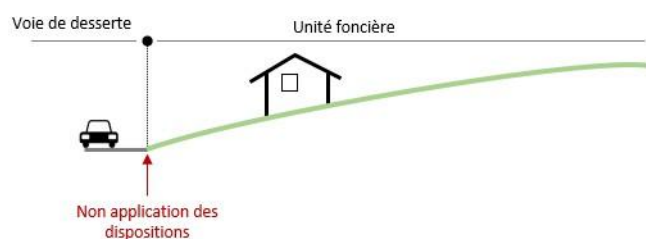
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En dehors des trames « Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme » et « Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme », pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte.



Espace sur l'unité foncière jouxtant la voie de desserte



3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Non règlementé

→ **Accès**

Non règlementé

→ **Voies nouvelles**

Non règlementé

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessitent une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...), sauf impossibilité technique.

4. LA ZONE A

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone agricole correspond à une vaste surface du territoire communal. Elle correspond aux terres agricoles cultivées.

La zone A comprend deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ag : secteur agricole à vocation principale d'accueil familial des gens du voyage
- As : secteur agricole à vocation principale d'équipements publics.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRi) de la Vienne médiane et/ou par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Clain, se référer au règlement de ce dernier pour les dispositions plus restrictives.

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorise	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	As, Ag	A	
	exploitation forestière	A, As, Ag		
Habitation	logement	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	hébergement	As, Ag	A	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	restauration	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	commerce de gros	A, As, Ag		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	hébergement hôtelier et touristique	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	cinéma	A, As, Ag		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ag	A, As	Voir conditions énoncées pour la zone A et le secteur As
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, As, Ag		
	salles d'art et de spectacles	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	équipements sportifs	A, As, Ag		
	autres équipements recevant du public	A, As	Ag	Voir conditions énoncées pour le secteur Ag
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, As, Ag		
	entrepôt	As, Ag	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	bureau	A, As, Ag		
	centre de congrès et d'exposition	A, As, Ag		

Les constructions identifiées en zone A dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe 3a et 3b du présent règlement écrit.

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :

- dans la zone A « stricte » ;
- dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ag et As, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf les dépôts issus de l'activité agricoles, comme par exemple l'épandage de fumier ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

Sont interdits dans la zone A et le secteur As, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur As sont admises les nouvelles constructions et installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type station d'épuration.

Dans le secteur Ag, sont admis :

- le stationnement de caravanes dès lors qu'elles respectent un ratio de 5 caravanes et / ou camping-cars pour 1000 m² d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions existantes à vocation d'« autres équipements recevant du public » sous réserve d'être des locaux pour l'accueil des gens du voyage.

Sont admis dans la zone A dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
 - ✓ qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ✓ ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - ✓ en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - ✓ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
 - ✓ les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
 - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière objet de l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Dans le secteur As, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m² dans chaque secteur visé.

Dans le secteur Ag, les extensions des constructions existantes ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m².

Dans la zone A :

L'emprise au sol des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) à la date d'approbation du PLU.

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

L'emprise au sol des nouvelles annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

→ Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions (dont agricoles) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur As, la hauteur des constructions et des installations est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur Ag, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

- 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 749 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

L'implantation de toutes constructions d'une emprise au sol supérieur ou égal à 20 m² doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

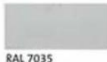
Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les couleurs des façades des constructions à usage d'habitation devront respecter les nuances de couleurs ci-dessous :

RAL 1013 / 49/11280 : 	RAL 7044 / 49/75480 : 	RAL 7035 / 49/73510 : 
RAL 1014 / 49/15170 : 	RAL 9001 / 49/10016 : 	RAL 7038 / 49/72470 : 
RAL 1015 / 49/15320 : 	RAL 9002 / 49/70520 : 	RAL 9010 / 49/11500 : 
RAL 6027 / 49/50990 : 	RAL 9003 / 49/11400 : 	RAL 9018 / 49/72490 : 

→ Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les toitures sont en harmonie avec l'environnement existant

Les toitures-terrasses ou en courbe sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement

→ Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- d'un grillage ou grille ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.

Les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

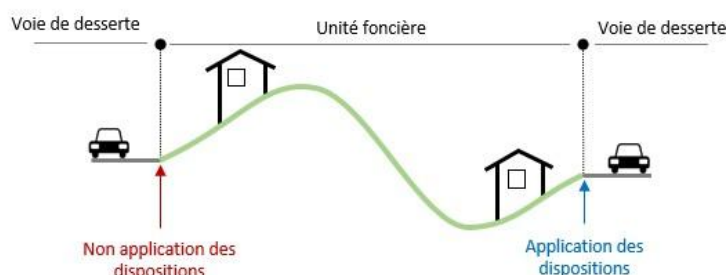
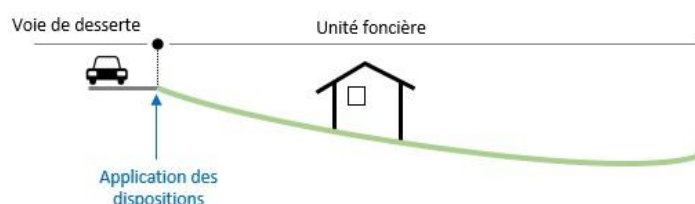
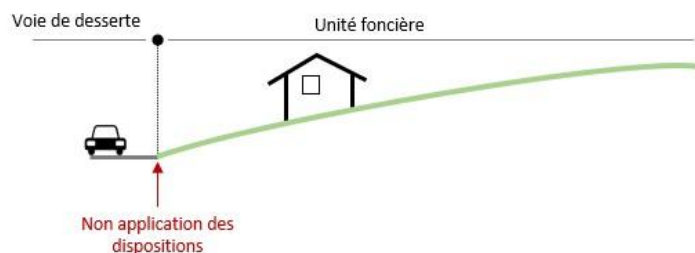
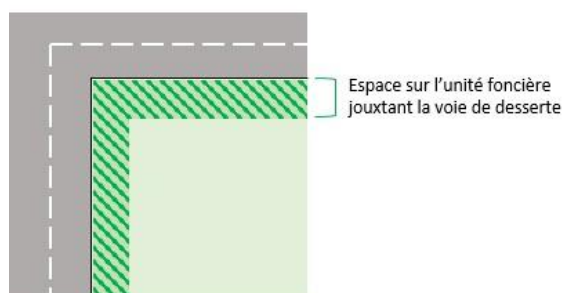
Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En dehors des trames « Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme » et « Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme », pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de

clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte.



4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessitent une alimentation en eau potable.

→ Energie

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Assainissement

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière

5. LA ZONE N

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone naturelle correspond à la vallée de la Vienne, aux abords des cours d'eau, aux massifs forestiers et aux autres terres agricoles cultivées ayant des enjeux environnementaux (présence de zones humides, zone Natura 2000...).

La zone N comprend 4 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Nc : Secteur naturel à vocation principale de stockage de matériaux ;
- Nl : Secteur naturel à vocation principale de loisirs ;
- Npv : Secteur naturel à vocation principale de parcs photovoltaïques ;
- Nr : Secteur naturel à vocation principale d'équipements (la Maison du Pinail) ;

Et un secteur spécifique pour la protection des zones humides.

- Nzh : Secteur naturel en zone humide protégée.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRi) de la Vienne médiane et/ou par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Clain, se référer à son règlement de ce dernier pour les dispositions plus restrictives.

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Nzh, NI, Nr, Npv, Nc		
	exploitation forestière	Nzh, NI, Nr, Nc, Npv	N	
Habitation	logement	Nzh, NI, Nr, Nc, Npv	N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	hébergement	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	restauration	N, Nzh, Nr, Nc, Npv	NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI
	commerce de gros	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv	Nr	Voir conditions énoncées pour le secteur Nr
	hébergement hôtelier et touristique	N, Nzh, Nr, Nc, Npv	NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI
	cinéma	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv	Nr	Voir conditions énoncées pour le secteur Nr
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nc	N, NI, Nr, Nzh, Npv	Voir conditions énoncées pour les secteurs N, NI, Nr, Npv et Nzh
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	salles d'art et de spectacles	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	équipements sportifs	N, Nzh, Nr, Nc, Npv	NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI
	autres équipements recevant du public	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv	Nr	Voir conditions énoncées pour le secteur Nr
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nzh, NI, Nr, Npv	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc
	entrepôt	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	bureau	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		
	centre de congrès et d'exposition	N, Nzh, NI, Nr, Nc, Npv		

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe 3b, 3c et 3d du présent règlement écrit.

5.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- de façon générale, toute activité ou construction 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 ou des éléments toxiques).

Sont interdits dans la zone N et les secteurs NI, Nr et Nzh

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf les dépôts issus de l'activité agricoles, comme par exemple l'épandage de fumier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdits dans le secteur Nzh, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

5.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone N et dans les secteurs NI, Npv et Nr :

- les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Sont admis dans la zone N :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière objet de l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Sont admises dans le secteur NI sous réserve qu'elles soient démontables et sans fondation artificialisant le sol en place :

- les constructions et installations à vocation de restauration ;
- l'activité de camping ou d'hébergement touristique sous réserve que le nombre d'emplacements existants au moment de l'approbation du PLU pour l'accueil de résidents ne soit pas augmenté. Le PPRi en vigueur présente les exceptions d'équipements ou d'infrastructures autorisées ;
- les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

Sont admises dans le secteur Nr :

- les constructions et installations visant à répondre à l'accueil du public pour valoriser une ressource locale (patrimoine naturel, paysage et bâti).

Sont admis dans le secteur Npv :

- les nouvelles constructions et installations ayant la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » s'il s'agit de constructions nécessaires aux parcs photovoltaïques.

Sont admis dans le secteur Nc :

- les constructions ayant la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ou « industriels » s'il s'agit de constructions nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil.

Sont admises dans le secteur Nzh :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - ✓ la sécurité des personnes ;
 - ✓ l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;

- ✓ l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Dans le secteur Nr, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m².

Dans le secteur NI, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le secteur Npv, les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le secteur Nc, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans la zone N :

L'emprise au sol des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) à la date d'approbation du PLU.

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

L'emprise au sol des nouvelles annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

→ Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions (dont agricoles ou forestières) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Nr, Npv et Nc, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dans les secteurs NI, la hauteur des constructions et des installations est limitée à 4 mètres au faîtage.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

- 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 749 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

L'implantation de toutes constructions d'une emprise au sol supérieur ou égal à 20 m² doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les toitures sont en harmonie avec l'environnement existant.

Les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement

→ Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- d'un grillage ou grille ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.

Les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière

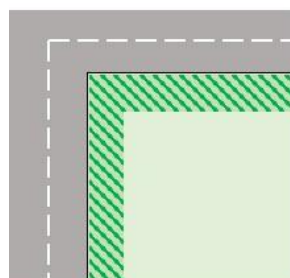
→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

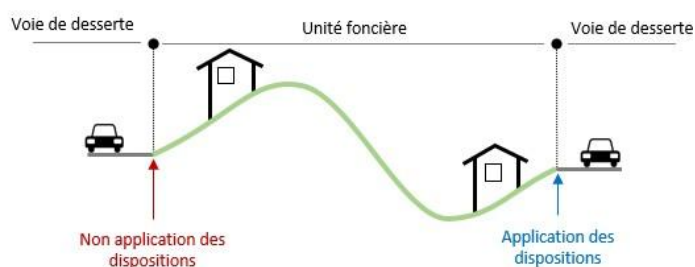
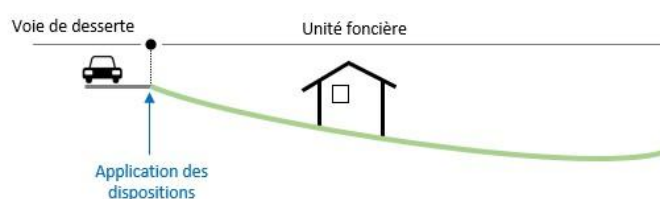
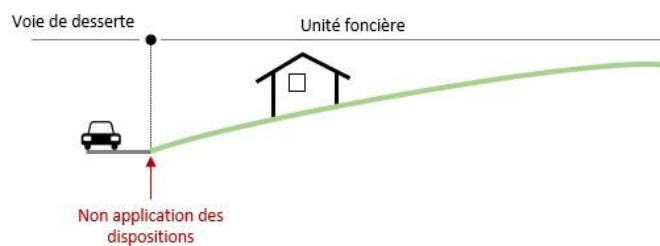
- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En dehors des trames « Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme » et « Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme », pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte.



Espace sur l'unité foncière
jouxtant la voie de desserte



5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

5.3.2. Desserte par les réseaux

→ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessitent une alimentation en eau potable.

→ Energie

Pas de disposition réglementaire particulière

→ Assainissement

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

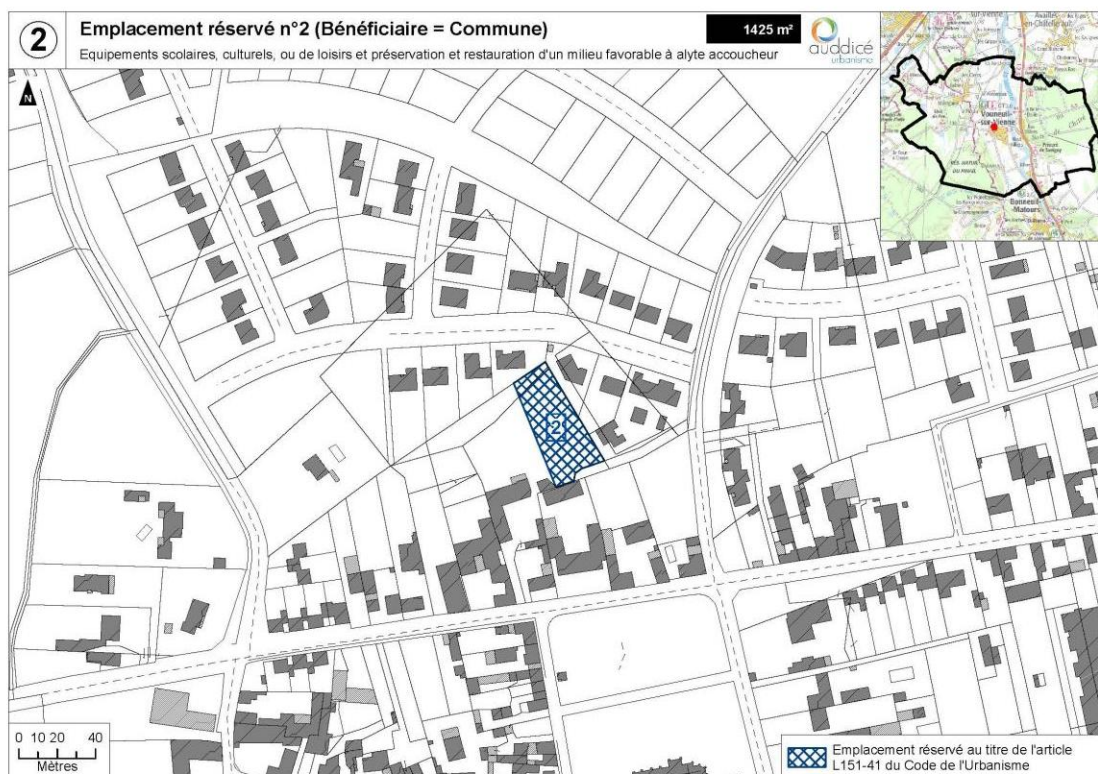
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

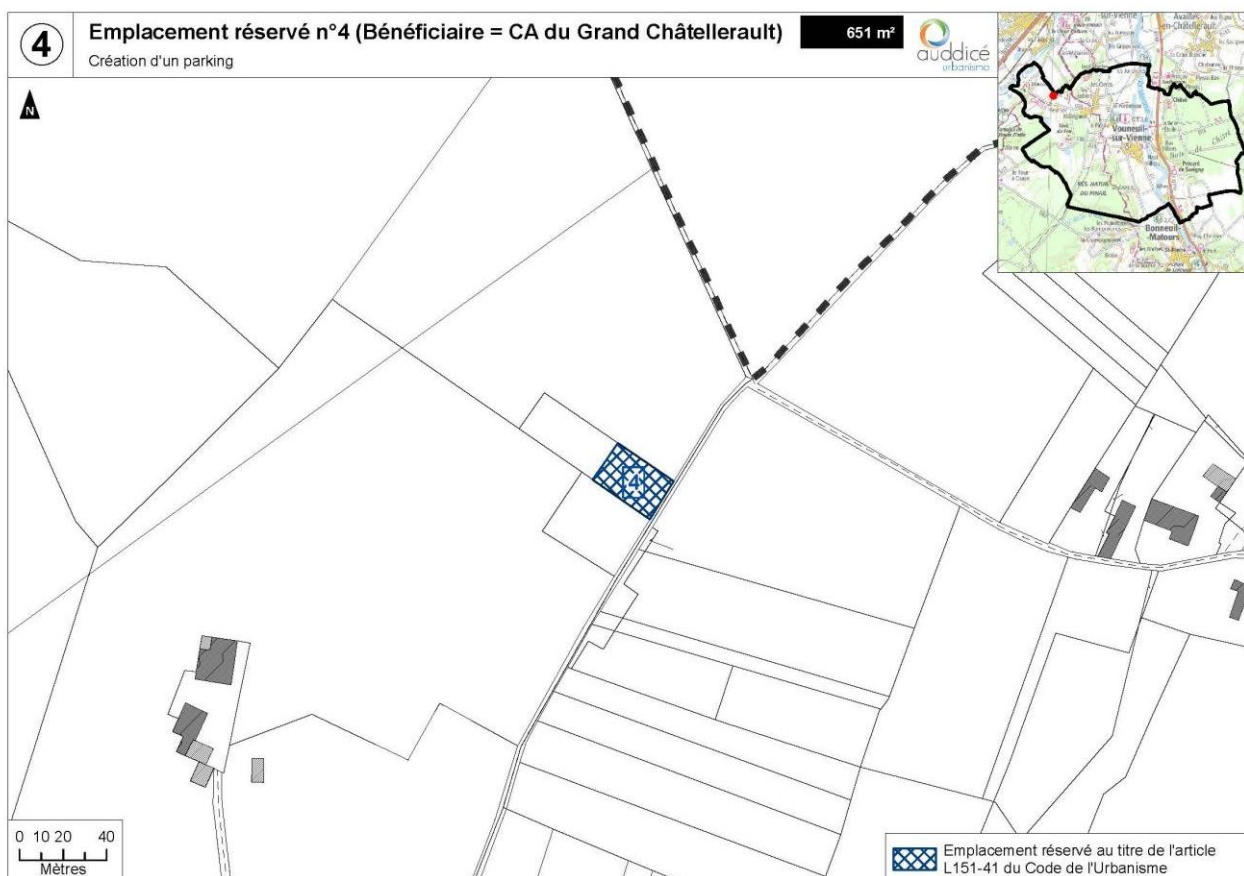
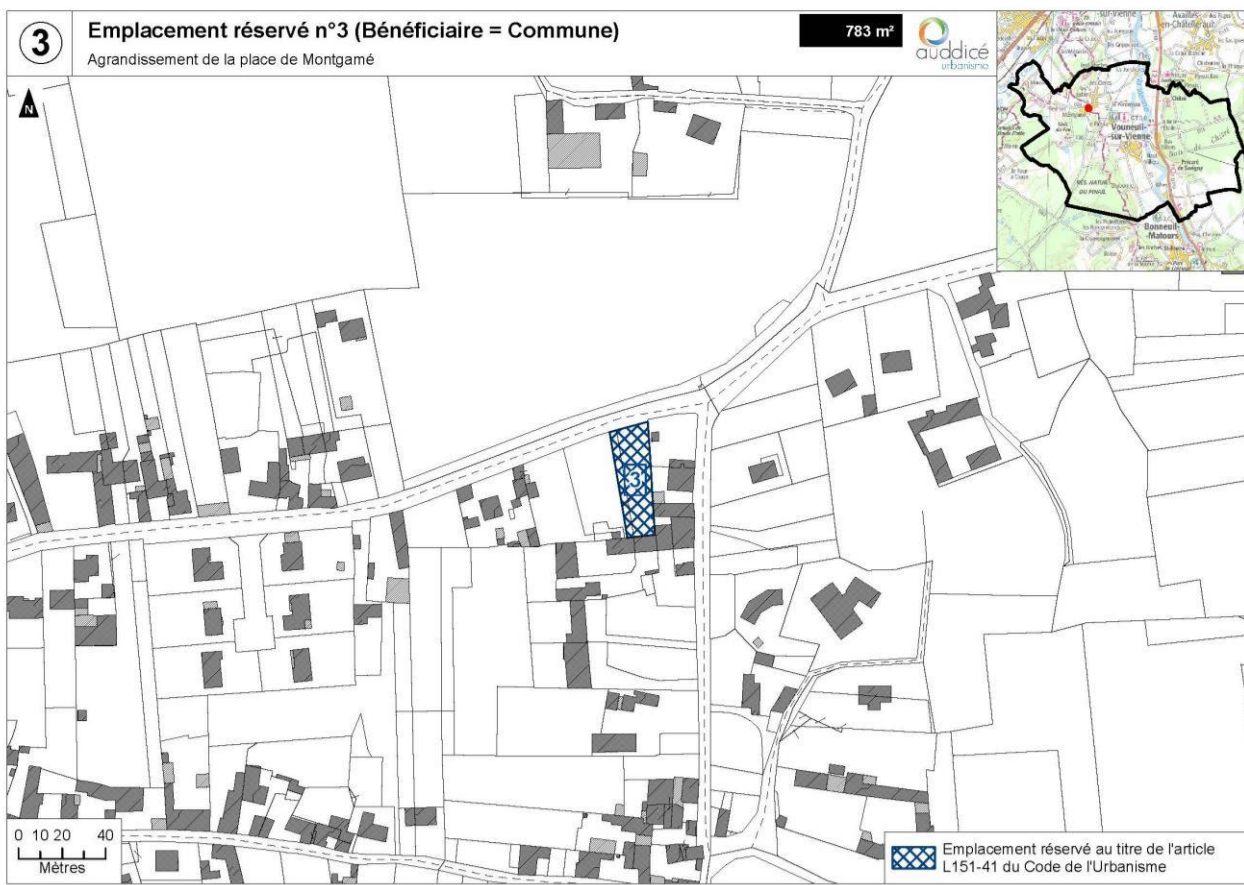
→ Réseaux divers

Pas de disposition réglementaire particulière

LES ANNEXES DU REGLEMENT

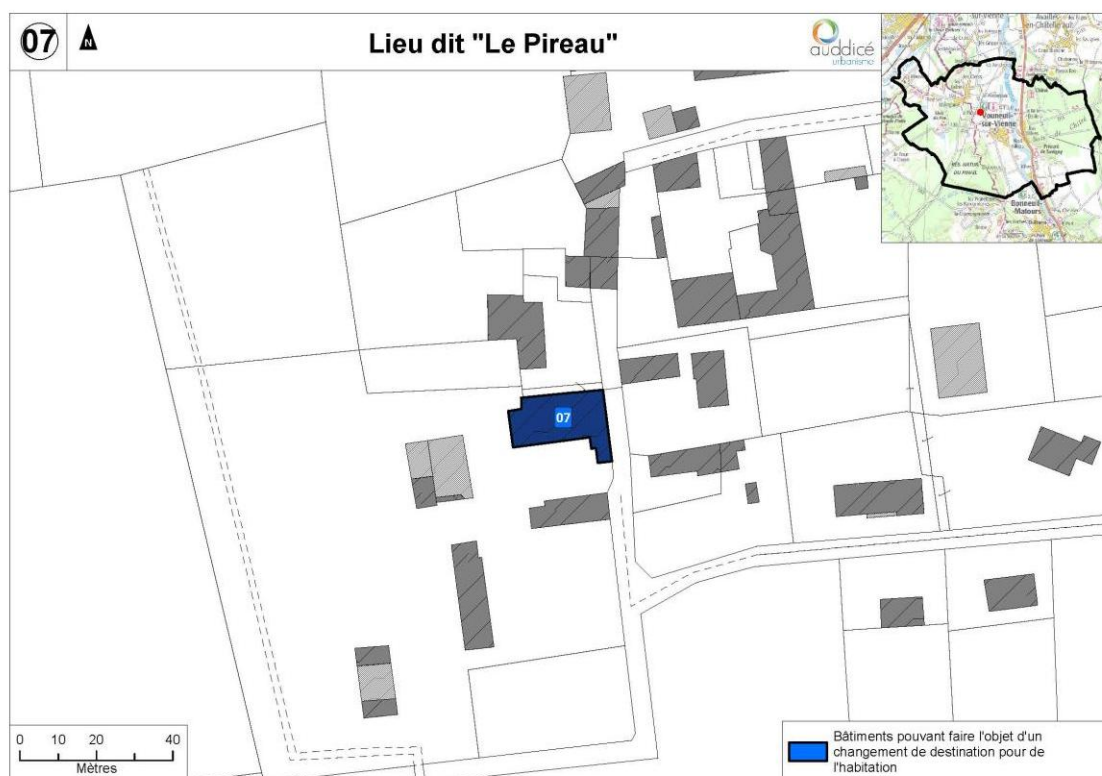
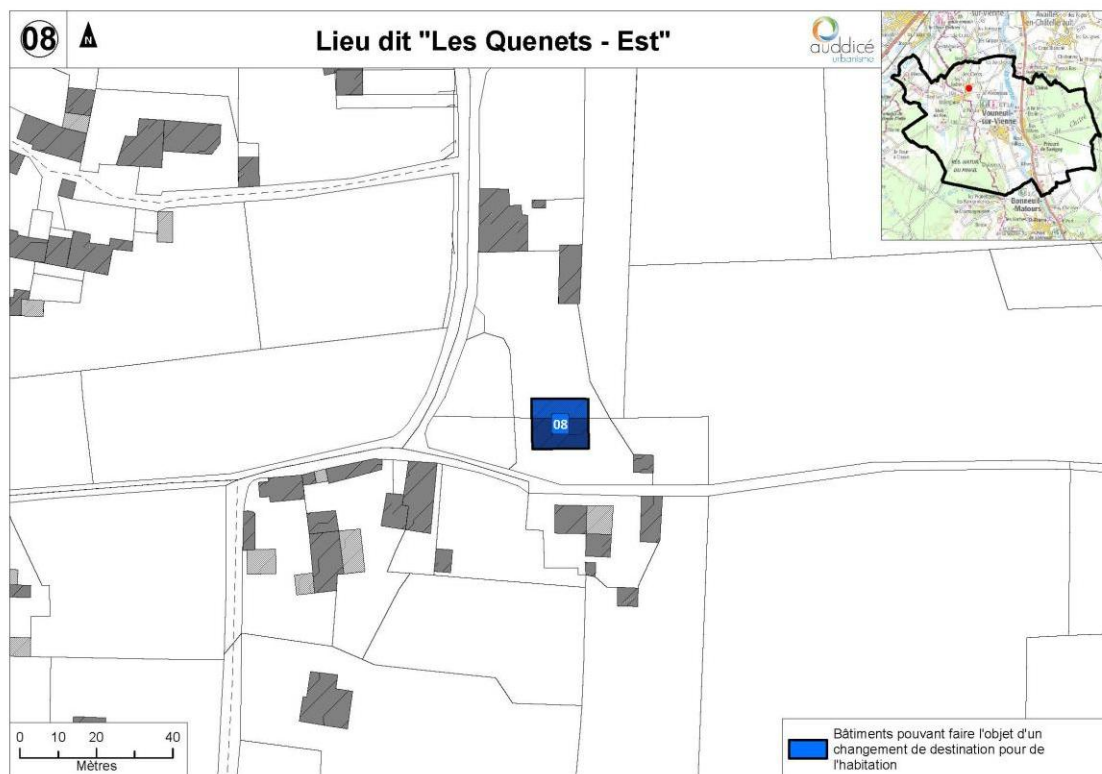
6. ANNEXE 1 : LISTE EMPLACEMENTS RESERVES

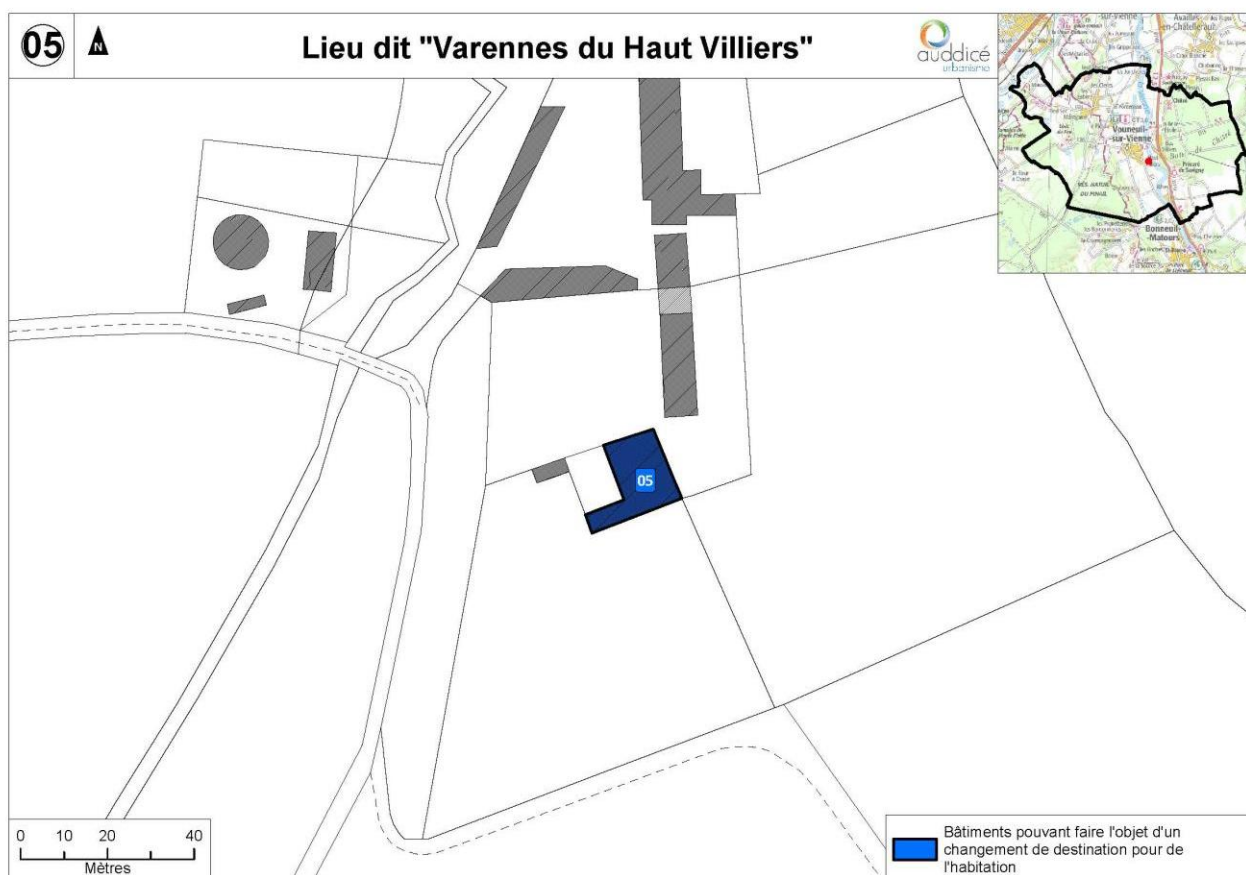
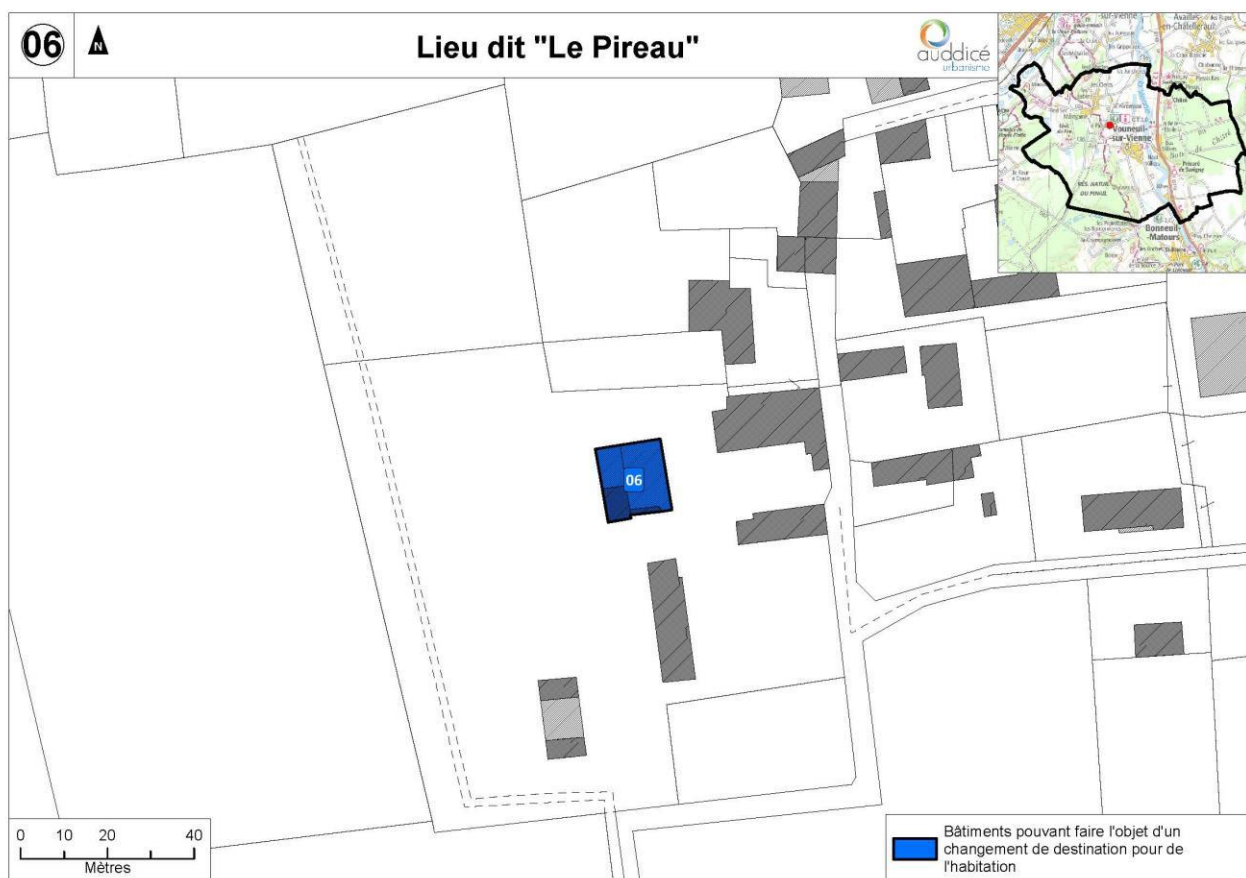


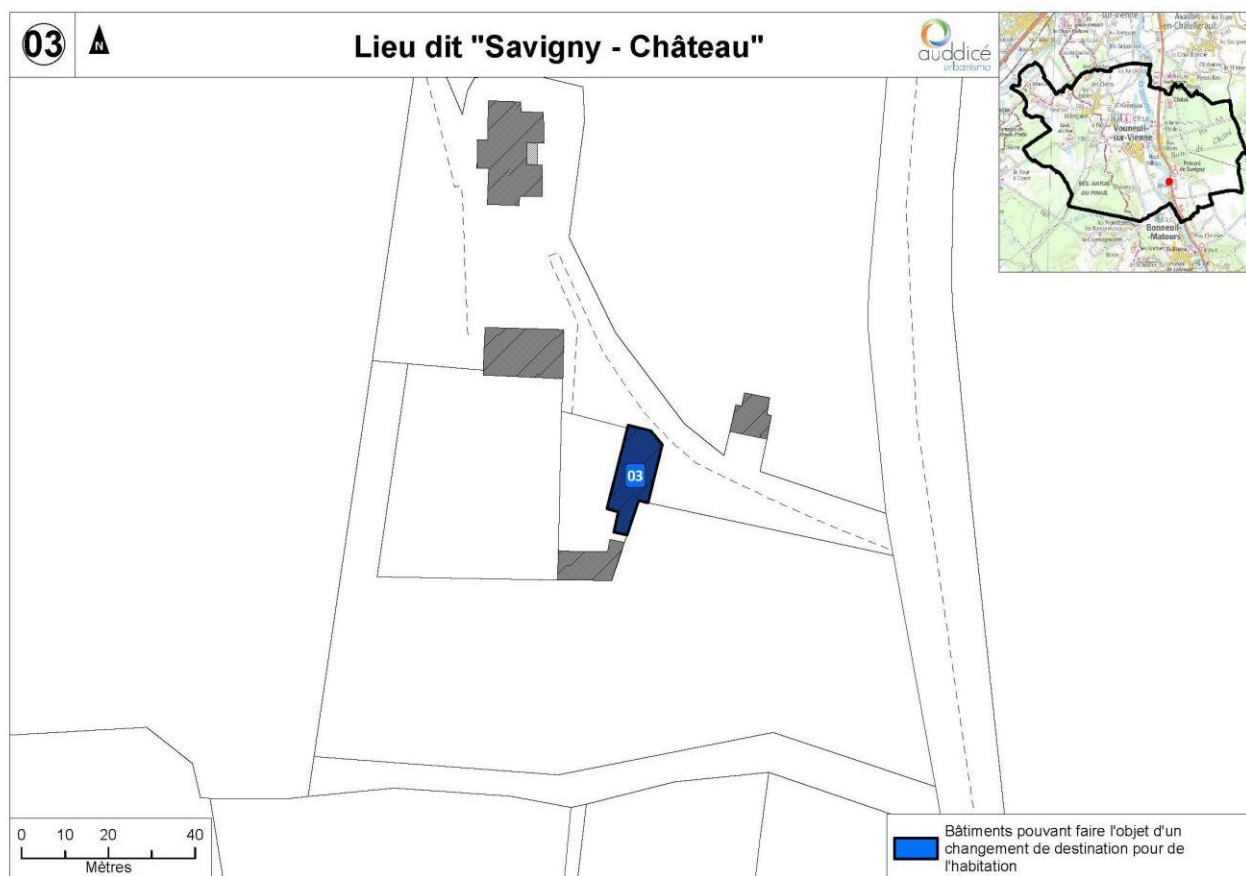
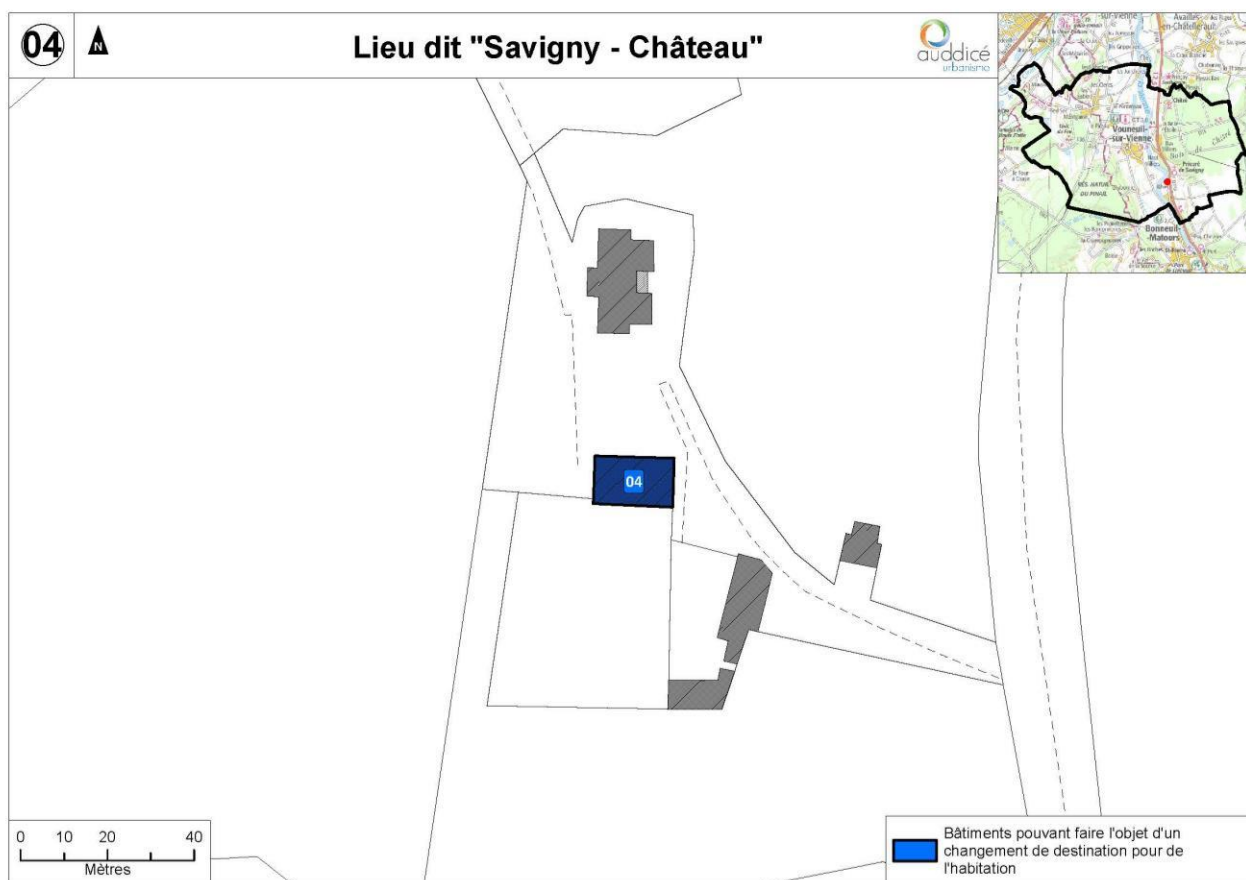


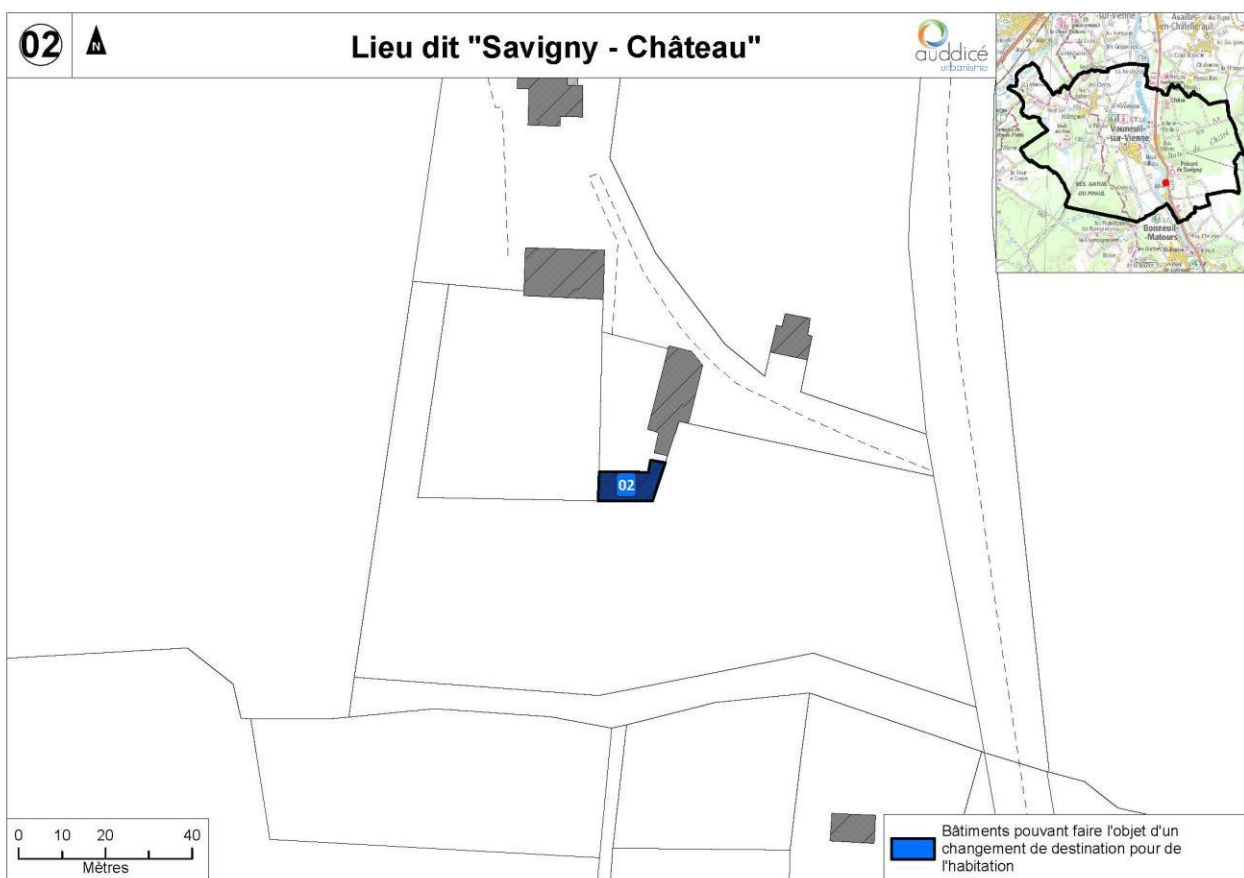
7. ANNEXE 3A

7.1. CHANGEMENTS DE DESTINATION EN HABITATION



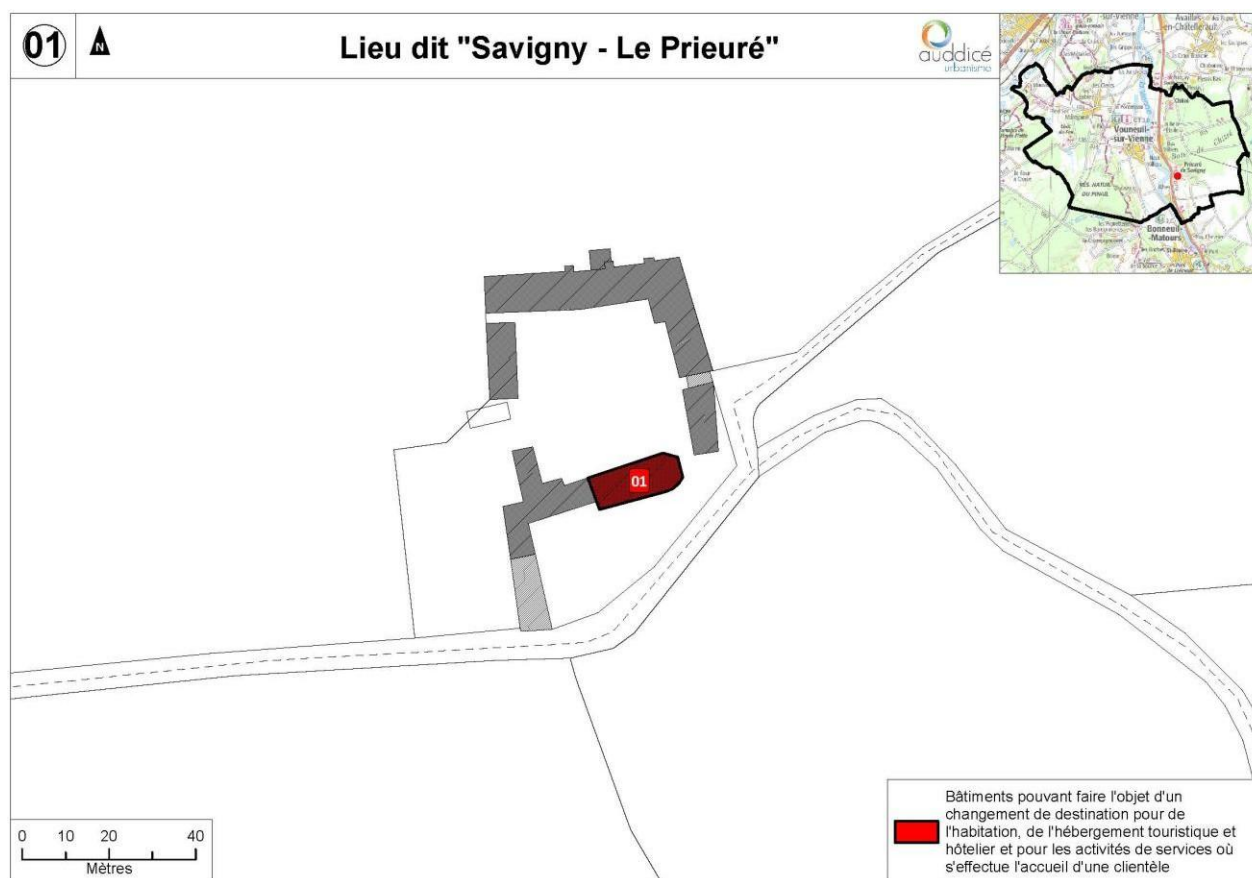






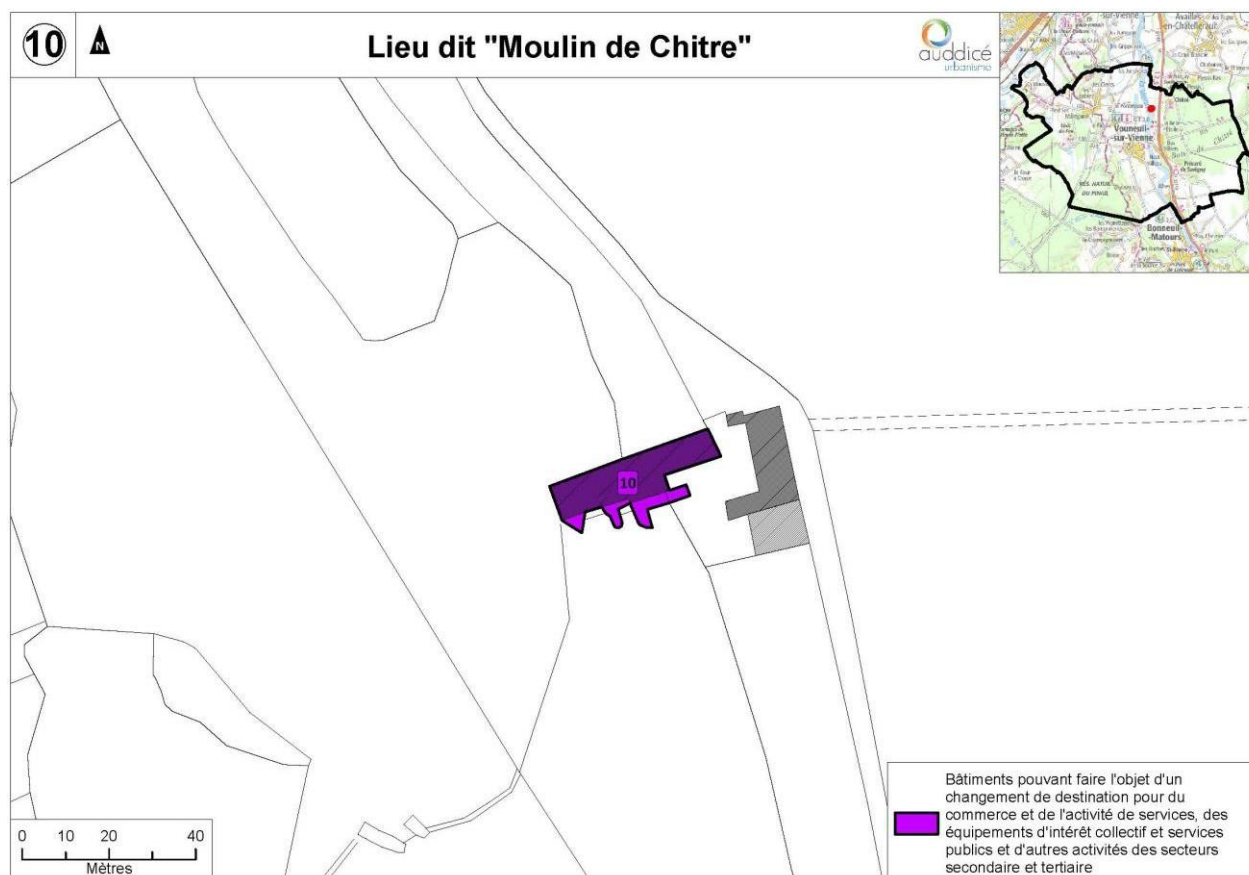
8. ANNEXE 3B

8.1. CHANGEMENTS DE DESTINATION HABITATION ET HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, ET ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE



9. ANNEXE 3C

9.1. CHANGEMENTS DE DESTINATION EN COMMERCE, ACTIVITE DE SERVICES, EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ET D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE



10. ANNEXE 3D

10.1. CHANGEMENTS DE DESTINATION EN HABITATION, COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICES, EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ET D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE



11. ANNEXES RELATIVES AUX PLANTATIONS

11.1. LISTE DES ESSENCES A UTILISER

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat (Poitou-Charentes)	Fréquence régionale
Acer campestre L., 1753	Erable champêtre, Acéaille	Ind.	TC
Cornus sanguinea L., 1753	Cornouiller sanguin	Ind.	TC
Corylus avellana L., 1753	Noisetier, Avelinier	Ind.	TC
Crataegus monogyna Jacq., 1775	Aubépine à un style	Ind.	TC
Cytisus scoparius (L.) Link, 1822	Genêt à balai, Juniesse	Ind.	TC
Euonymus europaeus L., 1753	Bonnet-d'évêque	Ind.	TC
Ilex aquifolium L., 1753	Houx	Ind.	TC
Ligustrum vulgare L., 1753	Troène, Raisin de chien	Ind.	TC
Lonicera periclymenum L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Ind.	TC
Prunus avium (L.) L., 1755	Prunier merisier, Cerisier	Ind.	TC
Quercus robur L., 1753	Chêne pédonculé	Ind.	TC
Rhamnus cathartica L., 1753	Nerprun purgatif	Ind.	C
Sambucus nigra L., 1753	Sureau noir	Ind.	TC
Ulmus minor Mill., 1768	Petit orme, Orme cilié	Ind.	TC
Viburnum opulus L., 1753	Viorne obier,	Ind.	C
Viburnum lantana L., 1753	Viorne mancienne	Ind.	AC

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement écrit - annexes

Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vouneuil-sur-Vienne,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :

 **Environnement conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
19 rue de Molière
49400 Saumur
Tél. 06 31 97 09 13



Environnement
Conseil

airele

Institut
auddicé

Département de la Vienne

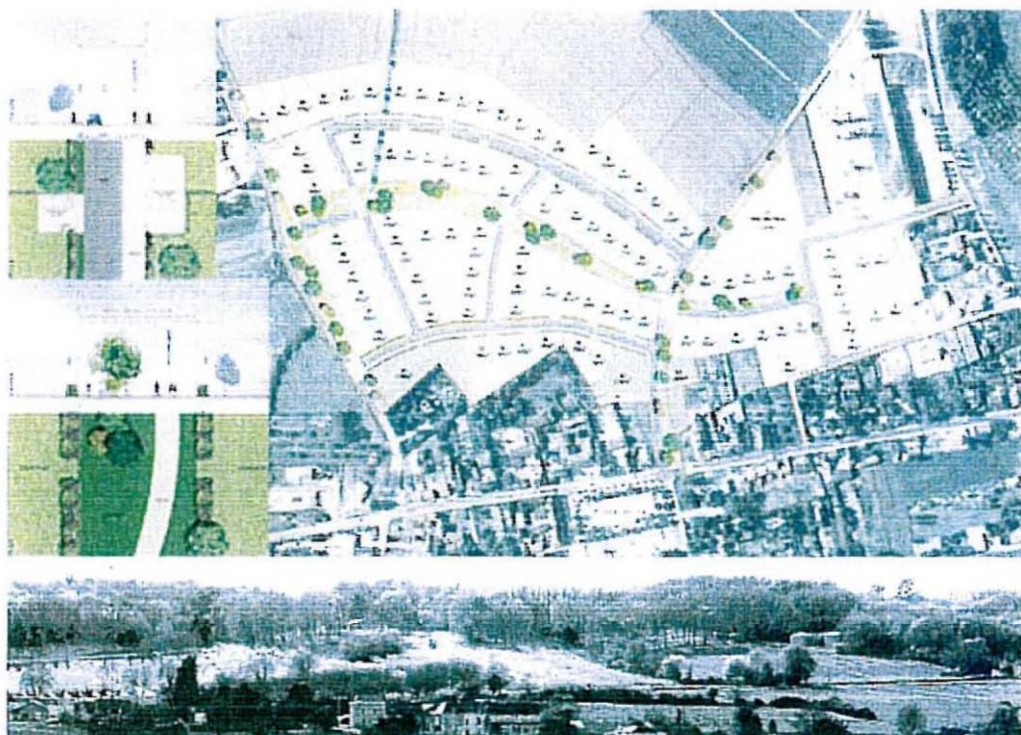
COMMUNE DE VOUNEUIL-SUR-VIENNE



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

"LES TUILAS"

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES



DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Novembre 2006

Le Maire,



ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE**LISTE DES ABREVIATIONS :**

Afin de faciliter la lecture du présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères les abréviations suivantes seront utilisées :

<i>Permis de Construire :</i>	<i>PC</i>
<i>Plan d'Occupation des Sols :</i>	<i>POS</i>
<i>Zone d'Aménagement Concerté :</i>	<i>ZAC</i>
<i>Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères :</i>	<i>CPAP</i>

1.1 - Domaine d'application du Présent CPAP:

Les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C DES TUILAS sont celles du Plan d'Occupation des Sols modifié.

La Z.A.C. DES TUILAS correspond à la zone NAz du POS modifié en référence à la zone NAa. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations sous la forme de logements individuels groupés, de logements individuels ainsi que des constructions à usage d'activités, de services et équipements à usage collectif.

Le présent CPAP définit des règles de construction à respecter en complément de celles définies par le POS de la commune de VOUNEUIL-SUR-VIENNE.

1.2 - Permis de Construire

Chaque constructeur de lot devra déposer une demande de permis de construire.

Les documents joints au dossier de permis de construire comporteront les niveaux du terrain naturel aux quatre coins de la construction ainsi que les cotes de terrain après travaux par rapport à ces mêmes points. Il sera fourni également un projet détaillé des clôtures en plan et en élévation ainsi qu'une coupe en long sur la parcelle figurant l'implantation de la construction et le niveau du terrain naturel.

Rappel : Un affichage réglementaire de l'autorisation devra être réalisé sur le terrain dès sa délivrance et durant toute la durée du chantier.

1.3 - Avis de l'Aménageur

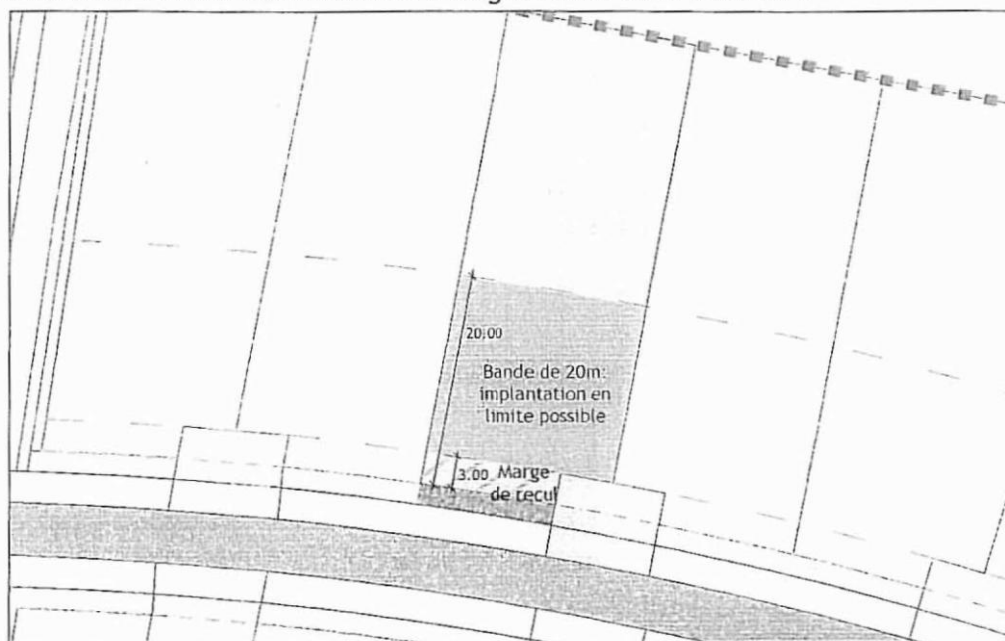
Le pétitionnaire devra transmettre avant toute demande de permis de construire, les principales caractéristiques de son projet tant au niveau de l'implantation que des caractéristiques architecturales de sa construction à l'architecte-conseil pour avis. Celui-ci lui retournera en faisant ses observations.

A partir de ce moment-là, le pétitionnaire pourra alors déposer sa demande de PC. Il en transmettra un exemplaire à l'architecte qui vérifiera qu'il a été tenu compte de ses observations et qui, dans le cas contraire, enverra son avis et ses prescriptions initiales à la Mairie pour l'instruction du dossier

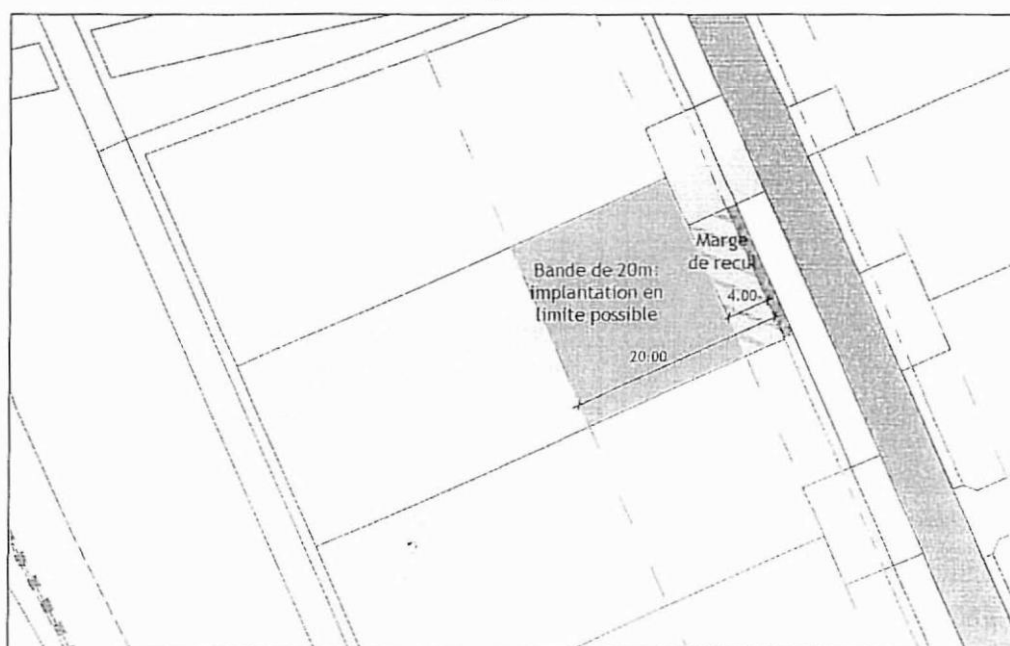
ARTICLE 2 - PRESCRIPTIONS D'URBANISME COMPLEMENTAIRES : Implantation et hauteur des constructions pour le secteur NAz**2.1 - Zone d'implantation des constructions**

Les constructions s'implanteront suivant les prescriptions des articles NAz-6, NAz-7, NAz-8 et NAz-12 du POS modifié.

Le long des axes structurants repérés en annexe II, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de l'alignement de 3 mètres :



Le long des voies secondaires repérées en annexe II, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de l'alignement de 4 mètres :

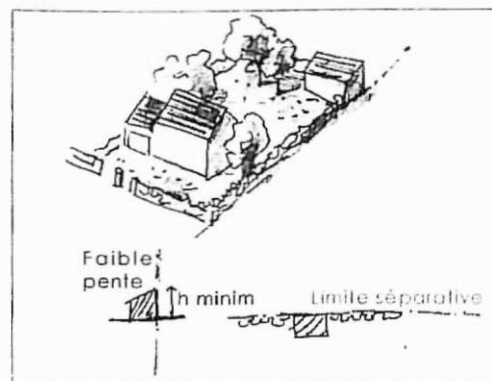


Des recommandations d'implantation pour les constructions annexes sont les suivantes:

- Implantation en limite séparative:

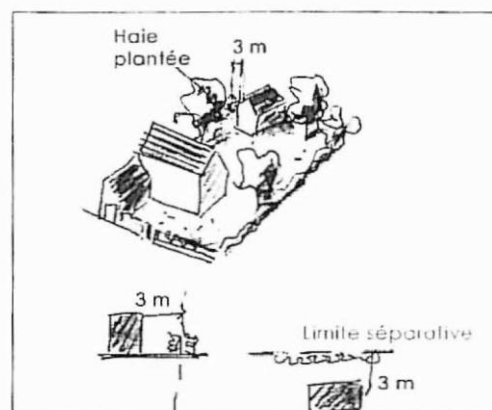
Lorsqu'elles sont indépendantes et en limite séparative, les pentes plus faibles pourront être mises en œuvre, de manière à réduire la hauteur de faîtage.

Les annexes seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue, et pourront être intégrés au volume.



- Cas de haie plantée: retrait de 3m

Dans le cas d'une haie plantée, les annexes devront se situer à une distance de 3 m minimum pour permettre l'entretien.



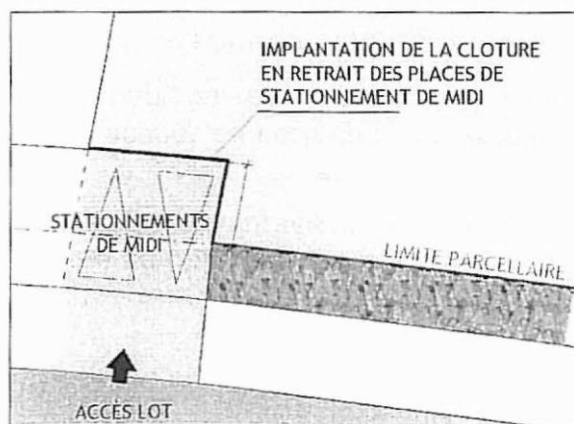
Des adaptations mineures à ces règles d'implantation complémentaires pourront être autorisées par l'Aménageur pour intégrer au mieux le projet dans l'environnement immédiat.

2.2 - Recul du garage

Les stationnements devront être conformément à l'article NAz-12 du règlement du POS modifié.

Un recul de la clôture est obligatoire pour l'implantation des places de stationnements de midi par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public.

Ce recul est de 3 mètres le long des axes structurants et de 4 mètres le long des voies secondaires (repérées en annexe II).



2.3 - Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions devront être conformément aux hauteurs définies à l'article NAz-10 du règlement du POS modifié.

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES : Aspects des façades pour le secteur NAz

3.1 - Généralités

Les constructions doivent pour leur aspect extérieur respecter les articles NAz-11 du POS modifié.

En complément des dispositions de cet article, les dispositions ci-dessous devront être respectées.

3.2 - Façades arrières et latérales

Une attention particulière sera portée aux façades. Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales pour une harmonie d'ensemble.

3.3 - Réalisation en plusieurs tranches

En cas de réalisation en deux ou plusieurs tranches de la construction, le projet devra prévoir des solutions architecturales afin que les constructions inachevées ne nuisent pas aux paysages de l'environnement immédiat

3.4 - Nombre maximum de matériaux de façade

Afin d'harmoniser les constructions entre elles et de les intégrer au mieux dans l'environnement végétalisé de la ZAC DES TUILAS, les constructions présenteront une simplicité de composition des volumes et une simplicité d'aspect des matériaux.

Ainsi pour un même bâtiment, un maximum de 2 matériaux ou un maximum de 2 couleurs pourront être utilisés en façade, ceci sans tenir compte des ouvrages de menuiseries et de serrurerie et sans tenir compte de la toiture.

Cette règle s'entend par bâtiment, ainsi un garage, ou un abri de jardin isolé ou accolé, constituant un bâtiment indépendant pourra être traité avec un matériau différent.

Ponctuellement un 3ème matériau ou une 3ème couleur pourront être utilisés comme un élément de modénature, en soubassement, en liseré de façade, en corniche, en bandeau, etc.

En cas de projet dont la cohérence architecturale nécessite davantage de matériaux de façade, une adaptation à cette règle pourra être proposée au pétitionnaire par l'Architecte en chef de la ZAC DES TUILAS.

3.5 - Matériaux autorisés pour la réalisation des murs de façades

Il est recommandé que les murs de façades soient réalisés en maçonnerie et soient revêtus en partie courante, d'un enduit clair se rapprochant des enduits traditionnels locaux.

Dans tous les cas les teintes des enduits devront correspondre à celles figurant en Annexe III.

La réalisation de partie en enduit taloché ou en enduit lissé est autorisée.

Pour la réalisation et ou les revêtements des murs, sont préconisés pour l'ensemble des constructions les matériaux comme :

- la pierre massive
- le bardage en bois naturel
- les murs en pans de bois, réalisés avec des pièces de bois massives

Pour le revêtement des façades des activités, services et équipements, sont aussi autorisés :

- Les revêtements en céramique
- Le bardage en panneaux de fibrociment teinté
- Le bardage en panneaux de bois reconstitué
- Le bardage métallique, en acier laqué, en aluminium, en zinc ou en cuivre
- Le béton de décoffrage, naturel ou teinté dans la masse, dans ce cas une attention particulière devra être portée à l'aspect de finition du parement.

Les matériaux interdits sont ceux énumérés dans les articles NAz-11 du POS modifié.

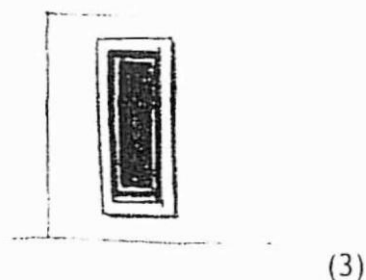
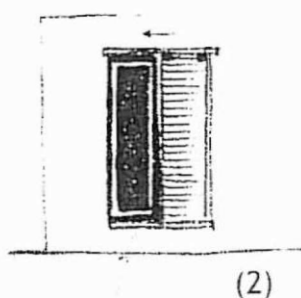
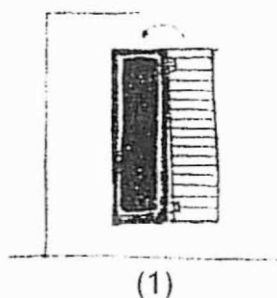
3.6 - Les percements

Il n'y a pas de règle de forme des baies.

2.7 - Les volets

L'occultation des baies si nécessaire, sera assurée par des volets battants (1), des volets coulissants (2) ou par des volets roulants dont les coffres seront invisibles de l'extérieur (3).

Dans le cas de volets peints les teintes des volets devront correspondre à celles figurant en Annexe III.



3.8 - Les menuiseries

Les menuiseries seront de préférence de type à ouverture à la française, coulissant ou à soufflet.

Les menuiseries en bois peint ou naturel (bois lasuré ou vernis) sont préconisées.

Dans un souci d'intégration au site les teintes des menuiseries devront correspondre à celles figurant Annexe III.

**ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET TECHNIQUES
COMPLEMENTAIRES : Formes et matériaux des couvertures pour le secteur NAz**

4.1 - Généralités

Les toitures et toitures terrasses des constructions doivent respecter les articles NAz-11 du POS modifié.

En complément des dispositions de ces articles, les dispositions ci-dessous devront être respectées.

4.2 - Pentes des toitures

Dans le cas de toitures à pente, les toitures des corps de bâtiments principaux des maisons individuelles seront à deux pentes. Leur pente ne devra pas être inférieure à 40%.

4.3 - Matériaux de couverture des maisons individuelles et de leurs annexes

Sont préconisés pour les toitures des maisons individuelles les matériaux de couverture suivants:

- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse dont les dimensions sont inférieures à 24x40 cm.
- La tuile plate en terre cuite dont le nombre est supérieur ou égal à 22 tuiles/m², toutefois un nombre de tuiles supérieur à 38 tuiles/m² est recommandé. Nuances : rouge flammé, sablé bourgogne et champagne.
- Les tuiles courbes en terre cuite.

Sont interdit:

- La couleur grise est interdite pour les tuiles plates.
- La tuile plate nervurée 22/m² est interdite.

Les débords sont autorisés. Dans le cas de couverture en tuiles, les faîtages et arêtières seront traités avec des tuiles faîtières à recouvrement.

Sont toutefois autorisés pour les vérandas, pour les verrières, pour les capteurs solaires, pour les serres, pour les piscines couvertes et plus généralement pour les autres ouvrages dont la nature n'est pas compatible avec les matériaux de couvertures traditionnels des matériaux de couvertures différents, en aluminium, en acier, en verre, etc.

Sont interdits pour les abris de jardin inférieurs à 6 m² et à plus de 5 mètres de la limite du domaine public le métal laqué et la tôle ondulée.

4.4 - Matériaux de couverture des constructions à usage autre qu'habitation :

Sont autorisés pour les toitures et toitures terrasses des constructions autres qu'à usage d'habitation, les matériaux de couverture suivants :

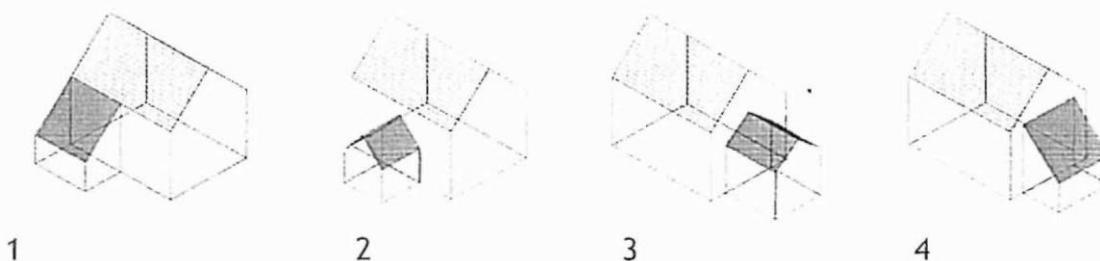
- L'ardoise naturelle
- La tuile plate dont le nombre est supérieur ou égal à 22 tuiles/m²
- Les tuiles courbes en terre cuite.
- Les couvertures en zinc naturel ou pré patiné.
- Les couvertures en cuivre
- Les couvertures en bac acier pré laqués
- Les toitures terrasses plantées ou protégées par des dallages, des dalles ou des gravillons

4.5 - Formes des vérandas

Les vérandas pourront avoir une ossature en bois, en aluminium en acier ou en PVC, dans tous les cas cette ossature sera constituée d'éléments verticaux et horizontaux de fines sections. La section sera appréciée selon le type de matériau employé.

Les toitures des vérandas seront soit en prolongation de la toiture du bâtiment principal avec éventuellement un léger coyautage (1), soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elles s'adossent (2), dans ce dernier cas, les pentes jusqu'à 20 degrés minimums pourront être autorisées.

Il est recommandé que la couleur de l'ossature soit celle des menuiseries extérieures du bâtiment principal.



Pour des implantations en pignon, il est recommandé que la pente des toitures de la véranda soit la même pente de toiture que celle du bâtiment principal (3 et 4).

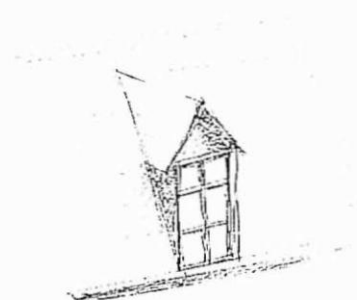
**ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET TECHNIQUES
COMPLEMENTAIRES : Les ouvertures pour le secteur NAz**

5.1 - Baies des murs de façades

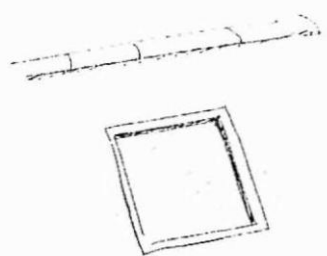
Il n'est pas fixé de règle pour les formes ou les proportions des baies localisées dans les murs de façades.

5.2 - Ouvertures et baies en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées par des lucarnes ou des châssis de toit (type Velux ou équivalent) toutefois les lucarnes seront privilégiées au détriment des châssis de toit.



Lucarne à bâtière



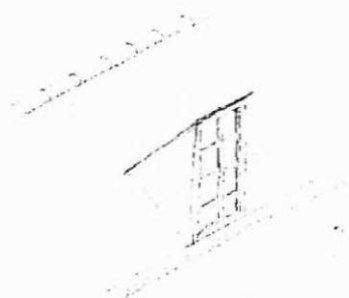
Châssis de toit

Dans le cas de lucarnes :

Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la partie courante de la couverture ou bien seront couvertes en zinc.

Les lucarnes rampantes ou à la Hollandaise, les chiens assis ne sont pas autorisés.

Les outeaux sont interdits.



Chien assis



Lucarne rampante

Dans le cas de châssis de toit :

Les châssis de toit ne dépasseront pas 0.80m de large (largeur hors tout de la partie ouvrante) et auront une proportion verticale de 1,00m de hauteur.

Deux châssis de toit maximum seront autorisés par versant pour les maisons individuelles.

Les châssis de toit localisés sur les façades avant des constructions (façade orientée vers la limite avec le domaine public) auront des dimensions identiques et seront alignés par rapport à l'égout de toit.

5.3 - Les sorties de ventilation et conduits de fumée en toitures

Les sorties de ventilation seront intégrées le plus possible dans les couvertures, les teintes devront s'harmoniser avec le matériau de la couverture.

Les sorties des conduits de fumées seront situées le plus près possible du faîtage des toitures pour éviter des souches longues et disgracieuses.

ARTICLE 6 - LES CLÔTURES, PORTAILS, LOCAUX ANNEXES ET ESPACES DE TRANSITION**6.1 - Généralités**

L'édification de murs ou de clôtures en limite du domaine public n'est pas obligatoire.

Trois types de clôtures selon la localisation des lots sont autorisés en limite du domaine public. La localisation des types de clôture autorisés figure sur le Plan des Prescriptions Architecturales en Annexe IV.

6.2 - Les murs et clôtures en limite du domaine public

Sont autorisés selon localisation dans la ZAC (annexe IV) :

- Les haies vives champêtres d'une hauteur de 1,60 m, maximum et composé d'au moins 3 essences différentes. Elles pourront être doublées d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Le corridor biologique, constitué d'une haie vive champêtre d'une hauteur de 1,60 m maximum plantée à 2 mètre en retrait de la limite. Elle sera composée d'au moins 3 essences différentes. Un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m pourra être implanté en limite parcellaire.
- Les murets de 0,60 m surmontés d'une grille en ferronnerie de 1,00 m implantés à l'alignement. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite de teinte claire. Les couronnements seront réalisés avec un chaperon en béton blanc moulé. La couleur des grilles est définie en Annexe II.



Les clôtures en grillage seront de couleur vert foncé. Les fils seront en acier galvanisé, plastifiés et de couleur verte. Les poteaux seront en métal de couleur vert foncé ou en bois de 80 mm de section minimum.

Dans un souci d'intégration et afin de ne pas nuire à la qualité paysagère des espaces publics, la strate arbustive sera dans le cas de muret avec grille localisée derrière le muret et dans le cas de clôture en grillage localisée devant le grillage.

6.3 - Les portails

Il est recommandé de les réaliser avec simplicité.

Pour les portails en bois, il est recommandé de les réaliser en barreaux constitués de planches jointives verticales d'une hauteur maximum de 1.60m.

Pour les portails métalliques, il est recommandé de les réaliser avec un barreaudage droit vertical, d'une hauteur maximum de 1.60m.

Les portails seront peints dans une teinte conforme au nuancier figurant en Annexe II.

Les portails avec une partie supérieure non horizontale (en vagues, en chapeau de gendarme, etc.) sont interdits.

6.4 - Les piliers

Il est recommandé de les réaliser avec simplicité.

Sont autorisés :

Les piliers en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite de teinte claire.

Les piliers d'une section inférieure à 30 cm x 30 cm sont interdits.

6.5 - Coffrets des concessionnaires et Boîtes aux lettres sur les équipements publics.

Il est recommandé pour les maisons individuelles d'intégrer dans des murets techniques, la boîte aux lettres, l'interphone ainsi que les coffrets des compteurs EDF et GDF. Il est recommandé de les habiller en bois naturel traité.

Pour les maisons individuelles groupées ou petits collectifs, ces mêmes coffrets seront intégrés au bâti.

Dans le cas où ces éléments ne sont pas intégrés au bâti, il est recommandé de les intégrer dans la clôture ou dans un ouvrage conçu en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

6.5 - Les ordures ménagères.

Il sera prévu une gestion des ordures ménagères sur la parcelle afin de permettre la collecte sélective des déchets telle que celle pratiquée dans la commune de Vouneuil-sur-Vienne.

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs bâtiments, maisons groupées ou activités, services, il est possible de regrouper ces surfaces dans un seul bâtiment ou sur un emplacement spécifique, un local en annexe ou une plateforme équipée et paysagée (ne peut être inférieure à 0,7 m² par logement).

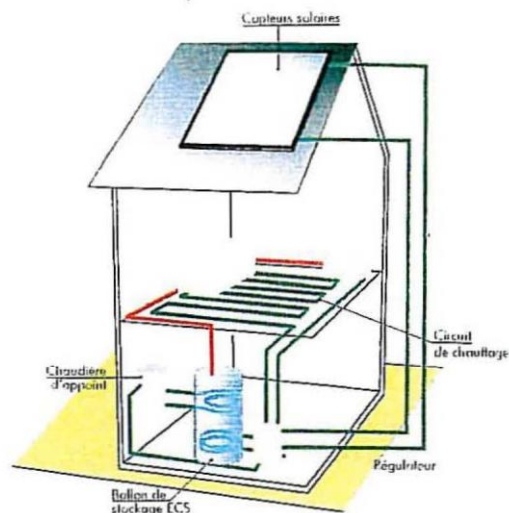
6.6 - Antennes paraboliques.

Elles seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public avec des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 7 - PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES COMPLEMENTAIRES

7.1 - Energie solaire active.

- possibilité d'implantation de capteurs solaires en toitures,
- couplage des capteurs à un système de stockage type chauffe-eau solaire.



7.2 - Energie solaire passive.

- favoriser l'éclairage naturel,
- réalisation de serres, espaces tampons, etc.

7.3 - Gestion des eaux pluviales.

- réalisation de citernes enterrées pour la récupération des eaux pluviales,
- recyclage des eaux pluviales (arrosage, nettoyage des voitures...)
- faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol des parcelles, limiter les surfaces imperméables (parking revêtement perméable : gravier, stabilisé...)
- aménager des entrées de parcelle drainantes

7.4 - Eclairage.

- éclairage basse consommation.

7.5 - Qualité de l'air.

- privilégier les systèmes de ventilation naturelle.

7.6 - Chantier à faible nuisances.

- gestion différenciée des déchets de chantier,

ARTICLE 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**8.1 - Généralités**

Les espaces libres et les plantations autour des constructions doivent respecter l'article NAz-13 du POS modifié.

En complément des dispositions de cet article, les dispositions ci-dessous devront être respectées.

8.2 - Haies en limite parcellaire:

Rappel sur le cas particulier des conifères : En raison de leur forte croissance et du manque d'intégration de ce genre de plantation dans le paysage, les haies ne doivent en aucun cas être composées de conifères comme ceux cités ci dessous (liste non exhaustive) :

- Thuja Picata « Atrovirens » ,
- Thuja Occidentalis,
- Taxus baccata,
- Cupressocyparis leylandil,
- Chamaecyparis lawsoniana,

a) Plantation de haies en limite du domaine public :

A l'exception des cas où un mur est réalisé, il sera planté une strate arbustive pour constituer une haie champêtre de végétaux variés constituée de feuillus.

Les essences seront au nombre de 3 minimum par haie. Il est recommandé de panacher 5 ou 6 essences distinctes dans la constitution des haies champêtres.

La strate arbustive sera dans le cas de muret avec grille localisée derrière le muret et dans le cas de clôture en grillage localisée devant le grillage.

b) Plantation de haies en limite agricole (pour les lots n°23 à 29 et 77 à 91):

Un corridor biologique devra être respecté en limite nord de la ZAC des Tuilas, en continuité avec les terrains agricoles. Il sera composé d'une haie champêtre plantée à 2.00m en retrait de la limite avec la possibilité d'implanter un grillage sur la limite (H= 1.60m)

c) Plantation de haies en limite avec les propriétés riveraines :

Pour les maisons individuelles sont autorisées les haies de toutes essences sauf celles proscrites au POS modifié.

Recommandations :

Il est recommandé de prévoir des plantes grimpantes dans le cas des murets avec grille.

Il est recommandé de pratiquer sur les haies champêtres des tailles irrégulières de type taille douce

Les haies champêtres :

Elles sont avant tout composées d'essences locales et tiennent compte du paysage environnant. La liste des végétaux ci-dessous n'est pas exhaustive :

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Rhamnus alaternus
- Sambucus nigra
- Symphoricarpos chenaultii
- Syringa vulgaris
- Prunus spinosa
- Viburnum lantana

Les haies fleuries :

Ces haies pourront être composées des essences suivantes (liste non exhaustive) :

- Abelia grandiflora
- Buddleia davidii
- Callicarpa bordinieri "Profusion"
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Kerria japonica
- Kolkwitzia amabilis
- Lonicera nitida
- Lonicera tartarica
- Philadelphus coronarius
- Rosa "Penelope"
- Rosa "Rush"
- Symphoricarpos chenaultii
- Viburnum tinus
- Viburnum opulus
- Weigela florida

Ponctuellement, si les habitants ont besoin de se protéger des vues, des haies composées d'arbustes persistants ou semi-persistants pourront être plantées (liste non exhaustive) :

- Abelia grandiflora
- Buxus sempervirens
- Cotoneaster franchetii
- Lonicera nitida
- Ilex aquifolium
- Quercus ilex
- Rhamnus alaternus
- Viburnum tinus



ABELIA X GRANDIFLORA
ABELIA



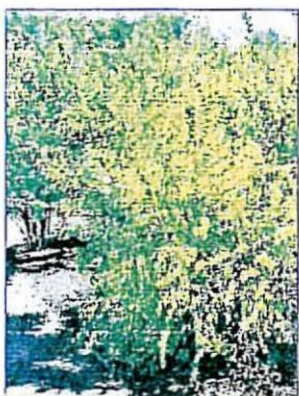
AMELANCHIER CANADENSIS
AMELANCHIER



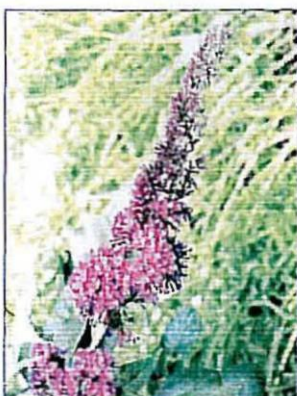
AUCUBA JAPONICA
AUCUBA



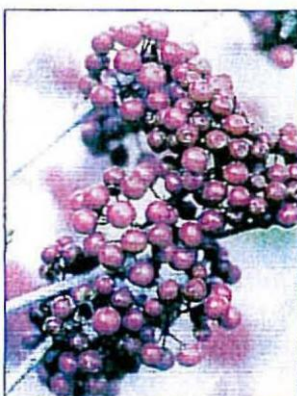
BERBERIS X OTTAWENSIS 'SUPERBA'
EPINE-VINETTE POUISSIERE



BERBERIS VULGARIS
EPINE-VINETTE



BUDDLEIA DAVIDII 'PURPLE PRINCE'
ARBRE AUX PAPILLONS



CALICARPA BODINIERI 'PROFUSION'
CALICARPA



CARPINUS BETULUS
CHARME COMMUN



DEUTZIA GRACILIS
PETIT DEUTZIA



ELAEOAGNUS X EBBINGEI
CHALEF



EUONYMUS JAPONICA 'BRAVO'
FUSIN PANACHE



FORTHYSIA X INTERMEDIA
FORTHYSIA



HIBISCUS SYRIACUS RED HEART
HIBISCUS



IONICERA X PERYCLIMEUM
IONICERA



PHILADELPHUS CORONARIUS
PHILADELPHUS



PRUNUS AVIUM
PRUNUS



PRUNUS PADUS
CERISIER À GRAPPES



PRUNUS SPINOSA
PRUNELLIER



RIBES SANGUINEUM
GROSEILLIER



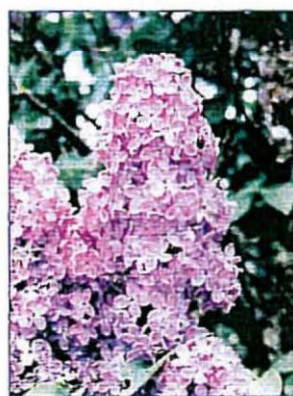
ROSA CANINA
ROSIER DES CHIENS



ROSA 'RUSH'
ROSIER ARBUSTIF



SAMBUCUS NIGRA
SUREAU COMMUN



SYRINGA VULGARIS
LILAS COMMUN



VIBURNUM FARRERI
VIOURME ODORANTE



VIBURNUM Plicatum 'MARIESI'
VIOURME



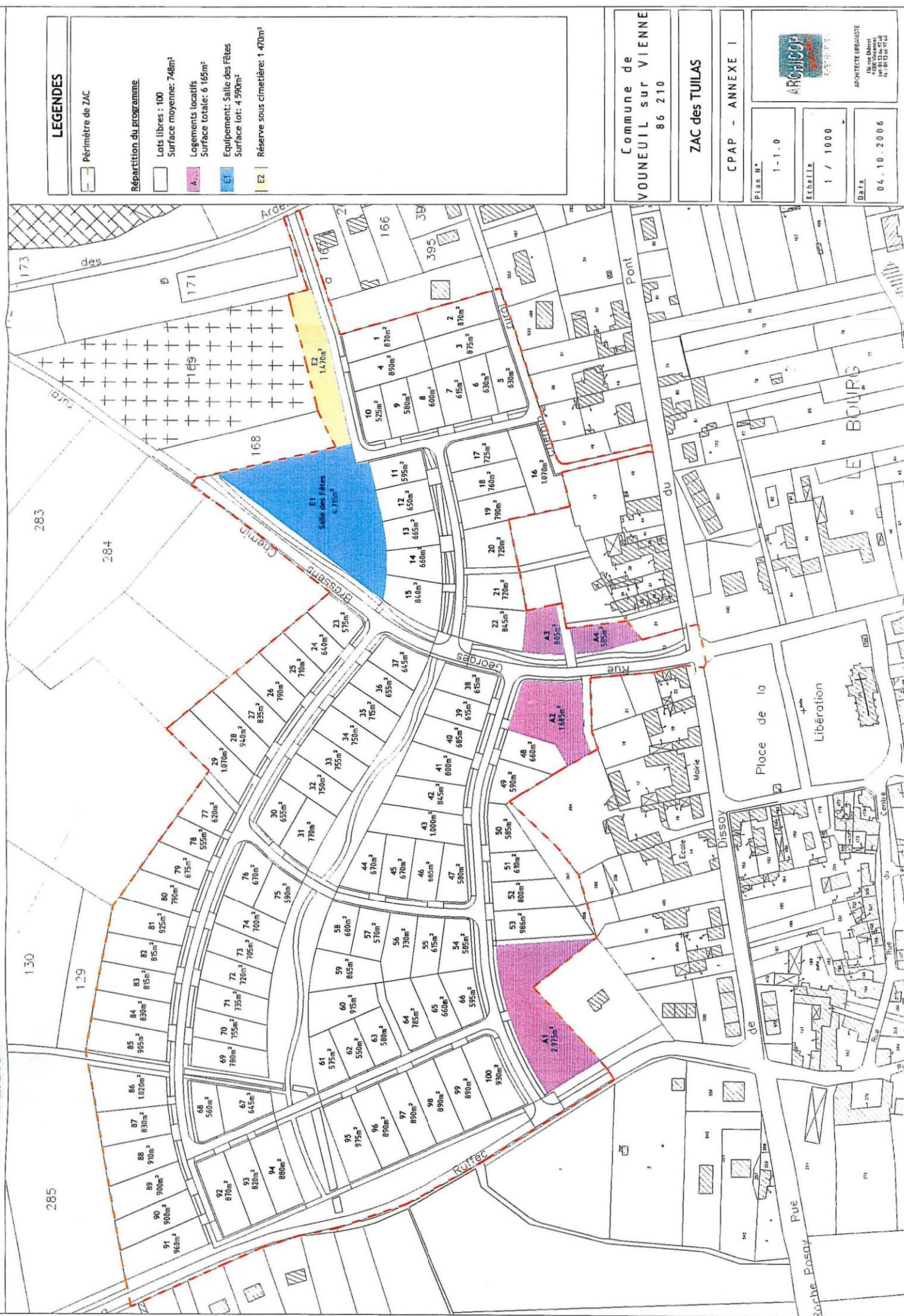
VIBURNUM RHYTIDOPHYLLUM
VIOURME



VIBURNUM TINUS
LAURIER TIN



TILIA PLATYPHYLOS
TILÉUL



LEGENDES

Périmètre de ZAC

Répartition du programme

Lots libres : 100
Surface moyenne : 748m²

Logements locatifs
Surface totale : 6 165m²

Equipement: Salle des Fêtes
Surface lot : 4 990m²

E2 Réserve sous cimetiére: 1 470m²

Commune de
VOUNEUIL SUR VIENNE
86 210

ZAC des TUILAS

CPAP - ANNEXE I

Plan N°

1 - 1.0

Echelle

1 / 1000

Date

04.10.2006

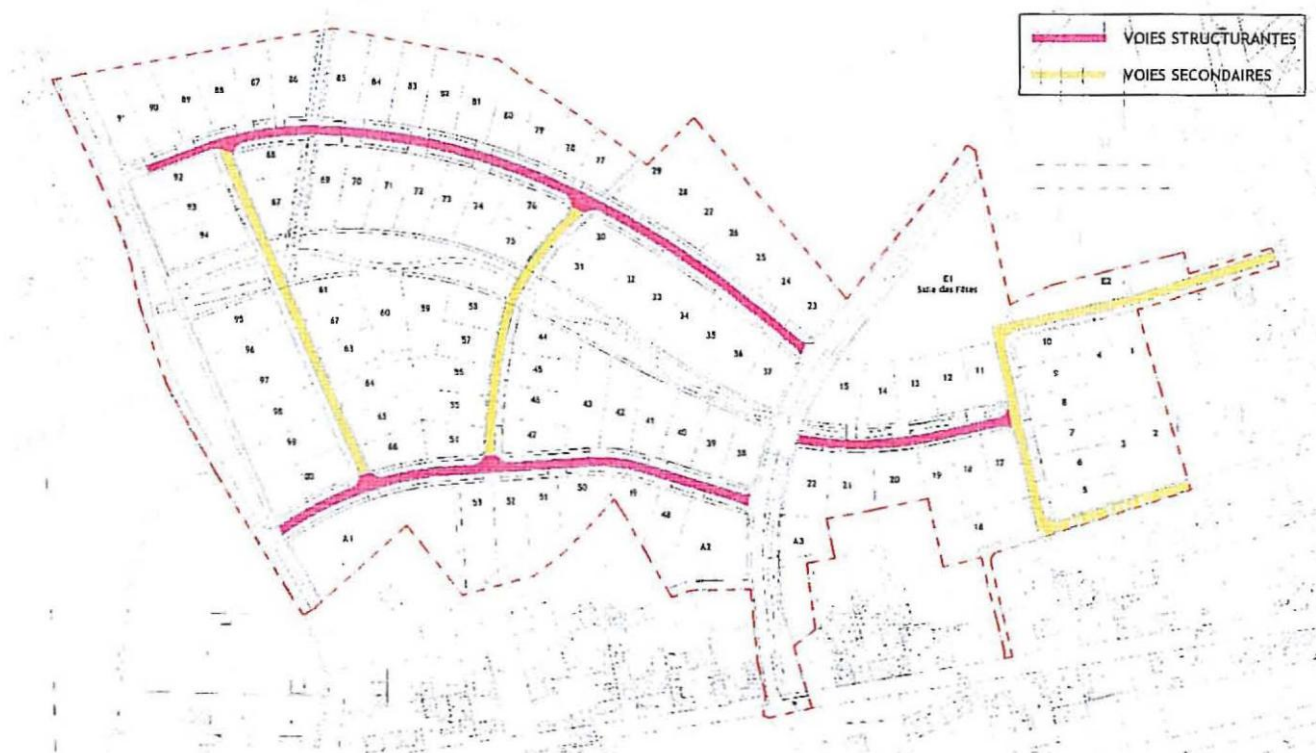


ARCHITECTE URBAINISTE

10 rue de la République
49000 Angoulême
Tél. 05 45 23 40 40
Fax 05 45 23 40 41

ANNEXE II

HIERARCHISATION DES VOIES



ANNEXE III

Palettes des couleurs :

Nuanciers des peintures recommandées pour les façades, volets, menuiseries, grilles des clôtures et portails

1. Teintes des façades

RAL		Références Guittet	RAL		Références Guittet
Beige		91 - 808	Ocre		91 - 120
Ivoire		91 - 812	1001		91 - 839
		91 - 209			91 - 181
Sable		91 - 825			
1015		91 - 212			
		91 - 827			

2. Teintes des menuiseries et volets

Teintes des menuiseries

RAL

3018
Rouge1018
Jaune6024
Vert5012
Bleu

Teintes des volets

Références Sticb

03- 43

03- 24

02- 44

02- 50

07- 22

07- 43

05- 43

05- 04

10- 03

10- 23

10- 44

11- 45

12- 21

14- 02

14- 23

15- 04

3. Teintes des grilles et portails de clôture

RAL
9005
Noir

LEGENDES

Périmètre de ZAC

Prestations réalisées par l'aménageur

MUR ($h=1.60\text{m}$)

Prestations réalisées par l'acquéreur

Corridor biologique:

Haie champêtre plantée à 2.00m
en retrait de la limite + possibilité
grillage implanté sur la limite
(h=1.60m)

Coulée verte:

Haie champêtre + possibilité
grillage implanté en retrait sur la
parcelle (h=1.60m)

Commune de
VOUNEUIL sur VIENNE
86 210

ZAC des TUILLAS

CPAP - ANNEXE IV

Plan N°

1-4.0

Echelle

Date _____

04.10.2006

ARCTIC

ЭКОНОМИКА И СТРАТЕГИЯ



ZONE DESTINEE A RECEVOIR L'EXTENSION RESIDENTIELLE PAR LE BIAIS D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NAz est une zone à vocation d'habitat, sur laquelle la commune projette de se développer à court, moyen terme.

Elle concerne la zone des « Tuilas ».

Son aménagement est projeté par le biais d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de ce secteur est donc conditionnée par la réalisation des équipements programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 15 Novembre 2006 par le Conseil Municipal.

Cette zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif eaux usées, ...).

DESTINATION DE LA ZONE :

La zone NAz est prioritairement destinée à recevoir l'extension résidentielle de la Commune, aux équipements induits par l'opération de ZAC et la réalisation d'un équipement public.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées nouvelles soumises à autorisation
- les installations classées nouvelles soumises à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des

sports motorisés.

- l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- les carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les mats de plus de 2 m.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – AccÈs

Définition

Un accès routier est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale déjà existant ou créé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Dans le secteur des Tuilas, les accès directs aux parcelles sont interdits depuis la route de Cenon et la rue Georges Brassens à l'exception des îlots sociaux identifiés au plan joint en annexe du présent règlement.
- Les accès autorisés aux parcelles sont ceux figurant au schéma joint en annexe du présent règlement.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Exceptions,

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récoltées et traitées sur la parcelle.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- Les coffrets seront intégrés soit dans les murets, soit dans les clôtures.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations groupées, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

Expression de la règle

L'implantation des constructions sera réalisée selon la hiérarchisation des voies définie au plan joint en annexe du présent règlement :

- Le long des axes structurants, les constructions et leurs annexes devront être édifiées avec un retrait minimum de l'alignement de 3 mètres.
 - Le long des voies secondaires, les constructions et leurs annexes devront être édifiées avec un retrait minimum de l'alignement de 4 m.
 - Pour les autres voies et emprises publiques : implantation libre.
- Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'opérations groupées afin de permettre une meilleure composition urbaine.
 - Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente,...) peuvent être admis dans le retrait.

Exceptions,

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées précédemment, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions pourront être édifiées :
 - Soit sur une des limites séparatives latérales
 - Soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de ladite limite.

Exceptions

- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre deux bâtiments non jointifs situés sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres (4 m).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
- Toutefois, l'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de la parcelle pour des opérations groupées.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation : R+1+C
- La hauteur maximale des bâtiments annexes : R+C.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.
- Une architecture innovante non conforme aux règles ci-dessous, à l'exception des dispositions s'appliquant aux clôtures, est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.
- Les outeaux sont interdits.

2- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc) est interdit.
- Les bardages bois et les constructions bois sont autorisés, à condition qu'ils soient de couleur naturelle ou neutre.

3- TOITURES

La toiture principale doit présenter au moins deux pans avec des pentes ne devant pas être inférieures à 35 %.

-
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises ainsi que des bâtiments à une pente.
- Pour les annexes : tous matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques encastrés en toiture, tout système solaire thermique ou photovoltaïque ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
- Sont interdits la tôle ondulée et le fibro-ciment gris.
- Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures végétalisées.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.
- Les chiens assis ne sont pas autorisés.

Châssis de toiture

- **Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.**

7 – CLOTURES ET PORTAILS

Expression de la règle

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- Les portails avec une partie supérieure non horizontale (en vagues, en chapeau de gendarme, ...) sont interdits.

Clôtures sur voies publiques, voies à créer et en limites séparatives

- Elles devront être implantées en retrait par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public pour la réalisation des places de stationnement de midi.
 - Le recul devra être de 3 m le long des axes structurants et de 4 m le long des voies secondaires.
- Elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 m.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Exception :

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- Par terrain recevant une construction individuelle :
 - Deux places de stationnements aménagés sur la propriété.
- Pour les logements groupés :
 - Deux places de stationnement par logement.
- Pour les équipements publics, se référer à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces plantés et engazonnés.
- Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les clôtures de haies vives seront faites de feuillus d'essences locales (troène, charmillle, noisetier, buis, cotonéaster, ...). Les conifères (thuya,...) sont interdits.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places pour les opérations groupées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

ANNEXE A LA ZONE NAz

