

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU



Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°1 du PLU de
la commune de CHALANDRAY

**Règlement écrit
modifié**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 11 décembre 2025
approuvant les dispositions de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de
Chalandray

Fait à Neuville-de-Poitou,
Le Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou,

APPROUVÉ LE : 11/12/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025



COMMUNE DE CHALANDRAY

Titre de l'étude :
PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de document:
PIECE N°6
REGLEMENT

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
PLU Élaboration	21 novembre 2012	25 novembre 2016.
PLU mis en compatibilité		11 décembre 2025
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11/12/2025	Le Président :	

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025

SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
3. CHAPITRE 1 : ZONE UA = BOURG ET VILLAGES	16
4. CHAPITRE 2 : ZONE UE : ZONE URBAINE ECONOMIQUE	21
5. CHAPITRE 3 : ZONE UX = ZONE D'EMPRISE FERROVIAIRE	24
6. CHAPITRE 4 : ZONE 1AU = ZONE A URBANISER A COURT TERME	27
7. CHAPITRE 5 : ZONE N = ZONE NATURELLE.....	32
8. CHAPITRE 6 : ZONE A = ZONE AGRICOLE	39
9. ANNEXE1 : ARRETES ASSAINISSEMENT AUTONOME	45
10. ANNEXE 2 : ARRETE SEUIL DEFRICHEMENT	46
11. ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES PRECONISEES EN VIENNE	47
12. ANNEXE 4 : DEFINITIONS	48

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150_Reglement_161125.docx »

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Chalandray située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code :

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

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

Ua : Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatible avec l'habitat.

Un sous secteur Ua1 concerne les parcelles faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et disposant de conditions d'implantation des constructions adaptées.

Ue : La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autre part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements collectifs (entrepôt municipal et déchetteries...),... ou des bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.

Ux : Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone)

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : Zone naturelle boisée ou non qu'il convient de protéger.

Nh : Cette zone caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (articles L123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution

limitée du bâti existant.

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Urbanisme – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150_Reglement_161125.docx »

Un sous secteur **N(i)** délimite les espaces naturels soumis au risque inondation.

Ni : Zone naturelle destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravanning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions* et installations d'accompagnement nécessaires. »

Nv : Zone naturelle destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zone agricole réservée à tout ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole

Ap : Zone agricole protégée du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Ah : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150_Reglement_161125.docx »

LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 et 15 formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les projets doivent être compatibles avec celles-ci et conformes au règlement.

Article 1–occupations et utilisations du sol interdites :

Les espaces boisés classés

Pour les espaces boisés classés* repérés au document graphique, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130 -1 du code de l'urbanisme).

Les sentiers piétonniers

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des sentiers piétonniers identifiés sur le document graphique.

Les emplacements réservés

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé*, identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions*, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

Les secteurs soumis à l'aléa inondation (i).

Le principe général est l'inconstructibilité en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Zone de risque très fort (R)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Zone de risque fort (r)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.

La construction d'infrastructure de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

Zone de risque moyen (B)

Les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour sont interdites.

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Règlement_161125.docx »

Zone de risque faible (b)

Non réglementé

Article 2—occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**Les éléments d'intérêt culturel, historique, architectural ou écologique identifié au titre de l'article L 123 -1-5 II 2° du code de l'urbanisme****Les éléments bâtis :**

Pour ces constructions,* identifiées sur le document graphique, sont admis les travaux d'extension* et de réhabilitation dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.

Les éléments paysagers* :

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager, écologique ou de préservation de la qualité de l'eau, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur destruction sera compensée :

- Par leur renouvellement selon un ratio de 2 pour 1. (2 m de haie compensée pour 1 m de haie détruite).
- En termes de fonctionnalité écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- élagage des arbres,
- entretien régulier des haies,
- raisons phytosanitaires liées à la santé et à la vie de l'arbre ou de sécurité (arbres mûrs, dépérissants ou dangereux), à compenser par leur renouvellement,
- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement ou de la haie classé sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux. Un arbre tous les 100 m minimum devra être conservé.

Tous autres travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les secteurs soumis à l'aléa inondation (i).

Les aires de stationnement sont autorisées sans exhaussement, les voies d'accès, les parkings ainsi que les aires de toute nature doivent être arasées au niveau du terrain naturel.

Aléa fort

Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,...) sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas :

- création de nouveau(x) logement(s) ;
- augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;
- augmentation de la vulnérabilité des biens.

AR Prefecture

L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire :

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6.86150-Règlement_161125.docx »

- à l'augmentation du nombre de personnes exposées ;
- à une augmentation de la vulnérabilité des biens ;
- à une création de logement.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, une extension limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- pas de création de nouveau(x) logement(s) ;
- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine, et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Aléa faible et moyen

Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,...) sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve :

- d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges...) ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...).

Les changements de destination, sous réserve :

- qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- Qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de personnes exposées aux risques.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50% de la superficie d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine, et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.
- pas de création de nouveaux logements

Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes:

AR ~~Zones de risque~~ très fort (R)

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Zone de risque fort (r)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol suivants sont autorisés :

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- l'aménagements et l'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Zone de risque moyen (B)

Les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

Zone de risque faible (b)

Les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et réalisés de manière à ce que la sécurité des occupants, des bâtiments et des usagers soit assurée face à un aléa correspondant à un effet de surpression de 20 mbar (hPa).

Article 3 –accès et voirie

Pour être constructible tout-terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre incendie, protection civile et brancardage.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Article 4–desserte par les réseaux

§ 1 – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Général – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150_Règlement_161125.docx »

§ II – assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 (voir annexe 1). Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. Lors du dépôt de permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Il est exigé une gestion à la parcelle des eaux pluviales par stockage, recyclage, infiltration.... Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Électricité

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Article 5 – caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, si celui-ci est nécessaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peut être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur*, la largeur maximale de la saillie* sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie* est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AR Prefecture

086-200060763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 –emprise au sol

Non réglementé

Article 10- hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11–aspect extérieur

Implantation

Les constructions* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux* d'implantation* des constructions* par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Traitement des façades

Toutes les façades d'une construction*, vues depuis l'espace public, doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les annexes*, vérandas, garages, remises, celliers et abris de jardin devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux* techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

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 (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Surélévations

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum).

Les clôtures

Les clôtures pour les zones urbaines ou à urbaniser

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures* doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction* principale et les clôtures* avoisinantes.

Pour les parcelles situées dans ou à proximité de la trame verte et bleue, les clôtures*, intègrent des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Le bord haut de la clôture* est de préférence horizontal,
- Les clôtures* doivent être à redans* en cas de voirie en pente,
- Les murets en agglomérés doivent être enduits sur les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture*, tant en terme de hauteur* qu'en choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture* et s'harmoniser avec la construction* principale et les clôtures* environnantes.

Pour les nouvelles clôtures* sont interdits :

- Les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf en limite séparative* lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- Les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- En bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Des règles différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles d'angle, afin de respecter un espace d'intimité,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau peut être demandé,
- Pour des opérations de taille importante à l'échelle d'un îlot ou d'une partie d'îlot, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique* ou au terrain limitrophe, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone peuvent être augmentées de manière à respecter la hauteur réglementaire de sécurité (à minima la hauteur d'un garde-corps) au-dessus du niveau du terrain concerné,
- Dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture* ancienne, ou du raccordement à une clôture* existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur doivent s'inspirer de l'existant

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_Réglement_161125.docx »

Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la construction* ou dans la clôture* en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux* techniques ou de stockage des déchets, indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, par un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie, élément végétal.

Les équipements techniques* liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie* sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

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 (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Article 12 –stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Toutefois, pour les transformations ou extensions des constructions, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des bâtiments.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-dessous:

Stationnement des véhicules motorisés hors deux roues

Construction à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logements.

1 place de stationnement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux :

1,8 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 2 places pour 100 m².

Établissements industriels :

- Entrepôt, artisanat et industrie : 1 place pour 180 m² de surface de plancher*
- Pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Commerces

Commerces* d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 300 m², une place pour 100 m² est exigée.

Commerces* d'une surface de plancher* strictement supérieure à 300 m² et strictement inférieure à 1500 m², 1,8 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 2,2 places pour 100 m².

Commerces* d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 1500 m², 3,5 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 4,1 places pour 100 m².

AR Préfecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 10/12/2025
Publié le 10/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Hôtels :

1 place pour 5 chambres ou logements.

Stationnement des vélos

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de la surface de planche pour les équipements publics, les installations collectives, les bureaux, commerces, établissements industriels et les hôtels.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre. Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

Article 13 – espaces libres et plantations – e spaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés. Les essences à planter seront sélectionnées parmi les essences préconisées en annexe. (Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Les haies protégées (L123-1-5 III 2°)

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire,
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes, selon la liste des essences locales (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

En bordure de cours d'eau, les précautions suivantes sont obligatoires :

- alterner les zones ensoleillées et ombragées,
- ne pas abandonner les branchages coupés,
- couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau

Les haies à planter (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les linéaires identifiés au règlement graphique, des nouvelles haies devront être plantées. Ces dernières devront se composer d'essences locales. Les espèces favorables aux chiroptères, et notamment à leur gîte, seront favorisées.

Article 14 - - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction* neuve supérieure à 200 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article 15 - obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 1 : ZONE Ua = bourg et villages

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatibles avec l'habitat.

Un sous secteur Ua1 concerne les parcelles faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et disposant de conditions d'implantation des constructions adaptées (article 7). L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites :

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances. Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

Article 3 Ua– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 Ua– caractéristiques des terrains

AR Préfecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 10/12/2025
Publié le 10/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_R6150-Règlement_161125.docx »

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principes généraux

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques
- Ou en observant un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance* de retrait identique au recul constaté peut-être exigée. Si les constructions* voisines présentent des reculs différents, une distance* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux peut-être exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

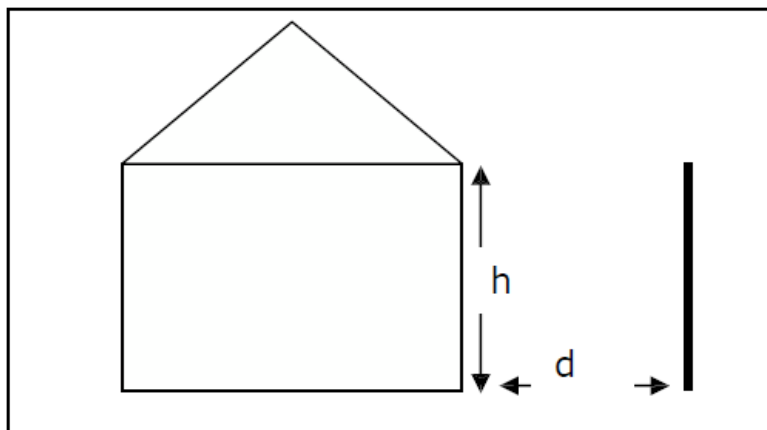
Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

Article 7 Ua – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative*
- Soit en retrait en respectant une distance* au moins égale à la moitié de leur hauteur* sans pouvoir être inférieure à 3m.



Soit $d \geq 1/2h$ (avec $d \geq 3 \text{ m}$)

En secteur Ua1

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150_Reglement_161125.docx »

Article 8 Ua – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé.

Article 10- Ua - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 Ua– aspect extérieur

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Toitures

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

AR Préfecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

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

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Al'alignementdesvoiesetemprisespubliques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
- de haies vives composées d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 2m.

Aspects

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

- Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principale implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- Soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autres du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Article 12 Ua – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

AR Prefecture

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150_Reglement_161125.docx »

Article Ua 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ua 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 2 : ZONE Ue : Zone urbaine économique

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, commerciale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autre part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut également accueillir des services et des équipements collectifs (entrepôt municipal et déchetteries...),...

Article 1- Ue - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à usage d'habitation autres que les logements de fonction
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone.
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article 2- Ue - occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise,
- L'extension* des constructions* existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m² de surface de plancher* par logement.

Article 3- Ue –accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 4- Ue - desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Articles 5 Ue- caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Général – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

Article 6 Ue - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance* minimale de 3 m par rapport à l'alignement*. L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Article 7- Ue - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8- Ue - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9- Ue - emprise au sol

Non réglementé.

Article 10- Ue - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11- Ue - aspect extérieur

Aspect extérieur des constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs installés en continuité des façades.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

Elles peuvent être constituées d'un mur, muret ou talus, dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures* avoisinantes, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

AN Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6.86150-Reglement_161125.docx »

Elles peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement accompagnée d'un grillage de teinte sombre et/ou d'un soubassement, d'une hauteur de 0,50 m. La hauteur maximale est fixée à 3 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées d'un grillage de teinte sombre doublé de plantations. La hauteur maximale est fixée à 2 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Article 12- Ue - stationnement

Dans cette zone, les aires de stationnement, les accès*, les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.

En dehors de cette règle, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 13 Ue – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Article Ue 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article Ue 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 3 : ZONE Ux = zone d'emprise ferroviaire

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Article 1- Ux - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2- Ux- occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, y compris les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Ux–accès et voirie

Non réglementé

Article 4- Ux- desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 Ux– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ux - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- Ux - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8- Ux - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

AR Préfecture

Article 9- Ux - emprise au sol

Non règlementé

Article 10- Ux - hauteur maximale des constructions

Non règlementé

Article 11- Ux- aspect extérieur

Non règlementé

Article 12- Ux- stationnement

Non règlementé

**Article 13 Ux– espaces libres et plantations – espaces boisés classés-
éléments du patrimoine à protéger**

Non règlementé

**Article 14 Ux – obligations imposées en matière de performances
énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

**Article Ux 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux
de communication électronique.**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 4 : ZONE 1AU = zone à urbaniser à court terme

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme.

L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

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

Article 1 : 1AU – occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances. Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux

Les constructions à destination :

- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière ,
- d'entrepôt.

Article 2 : 1AU – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

Article 3 : 1AU– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : 1AU– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
 Reçu le 16/12/2025
 Publié le 16/12/2025
 Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
 « 6.86150-Règlement_161125.docx »

Article 5 : 1AU– caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : 1AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- 1AU - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 : 1AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : 1AU – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 :1AU – hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 11 :1AU – Aspect extérieur

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Toitures

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

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

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. A

l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
- de haies vives composées d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 2m.

Aspects

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

- Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principale implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

AR Préfectorale

Le style de la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autres du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Article 12 : 1AU – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 : 1AU – espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 1AU – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 1AU 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 5 : ZONE N = zone naturelle

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Un sous secteur Nh caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant.

La zone NL est une zone naturelle destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravanning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions* et installations d'accompagnement nécessaires. »

La zone Nv est une zone naturelle destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement.

Un sous secteur Ni délimite la zone naturelle inondable.

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

Article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions* et installations autres que celles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et autres que celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 N– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur N, sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel et à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La **AR** **Projet d'urbanisme**, à l'habitation dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et sous réserve de ne pas induire d'effet sur les enjeux de préservation du patrimoine naturel.

Les affouillements, exhaussements de sols et les travaux de remblaiement s'ils sont liés :

- à des constructions, installations admises dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à des zones humides.

En secteur Nh ,sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol inférieure à 30m². Ces constructions, ainsi que les piscines, devront être implantées au plus près du bâti existant.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les piscines.

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

En secteur NI, sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

Les terrains de sport, les équipements sportifs, les aires de jeux et de sports ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les aires de stationnement sous réserve de bénéficier d'un aménagement adapté au site.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes, le camping sous réserve d'être réalisé ou implanté dans le périmètre du terrain de camping.

L'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

En secteur Nv, sont autorisés

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes, transformateurs.

Les affouillements, exhaussements de sols et les travaux de remblaiement.

En secteur Ni sont autorisés

Les occupations et utilisations du sol autorisé en secteur inondable (voir règles générales).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 N– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 N caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 N– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

Article 10 N – hauteur maximum des constructions

Parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 2 niveaux* dans les parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Autres destinations

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Article 11 N– aspect extérieur

Constructions destinées à l'habitat

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

AR ~~Projet de~~ Nouvelles constructions, extensions et annexes

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Autres constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages naturels avoisinants.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, implantés sur les bâtiments, sont autorisés sous réserve de préserver l'harmonie du bâtiment. (Cf. Annexe 4 : Recommandation pour l'installation de panneaux solaires).

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

En zone N (i):

Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 12 N– stationnement

Pour les constructions* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

En zone N (i):

Toute construction ou occupation du sol ne devra pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Article 14 N – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 N – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

Chapitre 6 : ZONE A = zone agricole

Cette zone est destinée à l'activité agricole.

Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur A, au sein duquel sont inclus les sièges d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole existante.

Un sous secteur Ah caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant

Article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de veilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En secteur A, sont autorisés :

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

Les locaux (bureaux, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m².

Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation de produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent accessoires.

Les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite de:

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les réserves de substitution et les installations et équipements associés.

Les affouillements et les exhaussements du sol.

En secteur Ah, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol inférieure à 30m². Ces constructions, ainsi que les piscines, devront être implantées au plus près du bâti existant.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les piscines.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à des constructions ou installations admises dans la zone.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la préservation des espaces naturels ou la qualité paysagère du site, l'extension des habitations existantes dans la limite de:

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la préservation des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel et à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels:

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Article 3 A – accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 A – desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 A – caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 A– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance* minimale de 1 m par rapport à l'alignement*.

Article 7 A– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AR Prefecture

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 A– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 A– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

Article 10 A– hauteur maximum des constructions

Constructions sans destination agricole

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Constructions à destination agricole et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Article 11 A– aspect extérieur

Constructions destinées à l'habitat

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150_Reglement_161125.docx »

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Autres constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, implantés sur les bâtiments, sont autorisés sous réserve de préserver l'harmonie du bâtiment. (Cf. Annexe 4 : Recommandation pour l'installation de panneaux solaires)

Pour les bâtiments d'exploitation, les teintes vives sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune sauf en cas de contrainte technique de sécurité.

Article 12 A– stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 A – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 A – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 A – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

AR Préfecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 10/12/2025
Publié le 10/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Annexes

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6 86150-Reglement_161125.docx »

Annexe1 : Arrêtés assainissement autonome

Deux arrêtés réglementent l'implantation des systèmes d'assainissement individuel dans la Vienne :

- Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
« <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036&dateTexte=&categorieLien=id> »
- Préfecture de la Vienne, Arrêté N° 98-ASS/SE-005 relatif à l'assainissement non collectif, en date du 19 mai 1998.
- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
« http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=12D8F16C7F9730871D6A18CECBC5B B73.tpdjo03v_3?cidTexte=JORFTEXT000021125109&dateTexte=20130710 »

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
Reçu le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Annexe 2 : Arrêté seuil défrichement

Arrêté n° DDAF/SFEE/2005/68 en date du 03 février 2005 fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

ARTICLE 1er : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 : Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 mars 2005. Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 : Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours : soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne, soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

Fait à Poitiers le 03/02/2005

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture

de la Vienne,

François PENY

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_86150-Reglement_161125.docx »

Annexe 3 : liste des essences préconisées en Vienne

Il convient de proscrire la plantation de frênes, ces derniers étant touchés par des champignons pathogènes, actuellement incurables.

* Strate arborée :

↗ en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel), noyer commun, érable champêtre, érable de Montpellier (sol très superficiel), tilleul, charme, fruitiers forestiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), fruitiers domestiques traditionnels sur tige, clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), hêtre (ambiance confinée),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant),...

↗ en zone plus « urbaine » :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, mûriers, érable sycomore (sol profond), tulipier de Virginie (sol profond), ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime, douglas ...

* strate arbustive :

↗ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

↗ en zone plus « urbaine » :

les mêmes + lilas, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire en zone naturelle :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les frênes, ces derniers étant touchés, actuellement, par des champignons pathogènes.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE
 Reçu le 16/12/2025
 Publié le 16/12/2025
 Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes
 « 6_86150-Reglement_161125.docx »

Annexe 4 : Définitions

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

CHANGEMENT DE DESTINATION

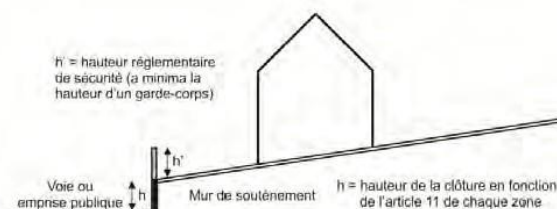
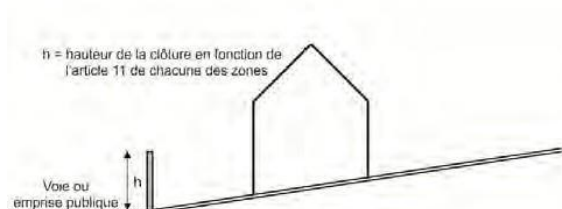
La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.



AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTION ANNEXE

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

CONSTRUCTION (EQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Edifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs...

CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

DEBIT DE FUITE

Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives :

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

AR Prefecture

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

ENERGIE RENOUVELABLE

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

ESPACE LIBRE

En outre, les terrasses végétalisées, les t
des 2006-2007, les 2008-2009, les 2010-2011, les 2012-2013, les 2014-2015, les 2016-2017, les 2018-2019, les 2020-2021, les 2022-2023, les 2024-2025, les 2026-2027, les 2028-2029, les 2030-2031, les 2032-2033, les 2034-2035, les 2036-2037, les 2038-2039, les 2040-2041, les 2042-2043, les 2044-2045, les 2046-2047, les 2048-2049, les 2050-2051, les 2052-2053, les 2054-2055, les 2056-2057, les 2058-2059, les 2060-2061, les 2062-2063, les 2064-2065, les 2066-2067, les 2068-2069, les 2070-2071, les 2072-2073, les 2074-2075, les 2076-2077, les 2078-2079, les 2080-2081, les 2082-2083, les 2084-2085, les 2086-2087, les 2088-2089, les 2090-2091, les 2092-2093, les 2094-2095, les 2096-2097, les 2098-2099, les 2100-2101, les 2102-2103, les 2104-2105, les 2106-2107, les 2108-2109, les 2110-2111, les 2112-2113, les 2114-2115, les 2116-2117, les 2118-2119, les 2120-2121, les 2122-2123, les 2124-2125, les 2126-2127, les 2128-2129, les 2130-2131, les 2132-2133, les 2134-2135, les 2136-2137, les 2138-2139, les 2140-2141, les 2142-2143, les 2144-2145, les 2146-2147, les 2148-2149, les 2150-2151, les 2152-2153, les 2154-2155, les 2156-2157, les 2158-2159, les 2160-2161, les 2162-2163, les 2164-2165, les 2166-2167, les 2168-2169, les 2170-2171, les 2172-2173, les 2174-2175, les 2176-2177, les 2178-2179, les 2180-2181, les 2182-2183, les 2184-2185, les 2186-2187, les 2188-2189, les 2190-2191, les 2192-2193, les 2194-2195, les 2196-2197, les 2198-2199, les 2200-2201, les 2202-2203, les 2204-2205, les 2206-2207, les 2208-2209, les 2210-2211, les 2212-2213, les 2214-2215, les 2216-2217, les 2218-2219, les 2220-2221, les 2222-2223, les 2224-2225, les 2226-2227, les 2228-2229, les 2230-2231, les 2232-2233, les 2234-2235, les 2236-2237, les 2238-2239, les 2240-2241, les 2242-2243, les 2244-2245, les 2246-2247, les 2248-2249, les 2250-2251, les 2252-2253, les 2254-2255, les 2256-2257, les 2258-2259, les 2260-2261, les 2262-2263, les 2264-2265, les 2266-2267, les 2268-2269, les 2270-2271, les 2272-2273, les 2274-2275, les 2276-2277, les 2278-2279, les 2280-2281, les 2282-2283, les 2284-2285, les 2286-2287, les 2288-2289, les 2290-2291, les 2292-2293, les 2294-2295, les 2296-2297, les 2298-2299, les 2300-2301, les 2302-2303, les 2304-2305, les 2306-2307, les 2308-2309, les 2310-2311, les 2312-2313, les 2314-2315, les 2316-2317, les 2318-2319, les 2320-2321, les 2322-2323, les 2324-2325, les 2326-2327, les 2328-2329, les 2330-2331, les 2332-2333, les 2334-2335, les 2336-2337, les 2338-2339, les 2340-2341, les 2342-2343, les 2344-2345, les 2346-2347, les 2348-2349, les 2350-2351, les 2352-2353, les 2354-2355, les 2356-2357, les 2358-2359, les 2360-2361, les 2362-2363, les 2364-2365, les 2366-2367, les 2368-2369, les 2370-2371, les 2372-2373, les 2374-2375, les 2376-2377, les 2378-2379, les 2380-2381, les 2382-2383, les 2384-2385, les 2386-2387, les 2388-2389, les 2390-2391, les 2392-2393, les 2394-2395, les 2396-2397, les 2398-2399, les 2400-2401, les 2402-2403, les 2404-2405, les 2406-2407, les 2408-2409, les 2410-2411, les 2412-2413, les 2414-2415, les 2416-2417, les 2418-2419, les 2420-2421, les 2422-2423, les 2424-2425, les 2426-2427, les 2428-2429, les 2430-2431, les 2432-2433, les 2434-2435, les 2436-2437, les 2438-2439, les 2440-2441, les 2442-2443, les 2444-2445, les 2446-2447, les 2448-2449, les 2450-2451, les 2452-2453, les 2454-2455, les 2456-2457, les 2458-2459, les 2460-2461, les 2462-2463, les 2464-2465, les 2466-2467, les 2468-2469, les 2470-2471, les 2472-2473, les 2474-2475, les 2476-2477, les 2478-2479, les 2480-2481, les 2482-2483, les 2484-2485, les 2486-2487, les 2488-2489, les 2490-2491, les 2492-2493, les 2494-2495, les 2496-2497, les 2498-2499, les 2500-2501, les 2502-2503, les 2504-2505, les 2506-2507, les 2508-2509, les 2510-2511, les 2512-2513, les 2514-2515, les 2516-2517, les 2518-2519, les 2520-2521, les 2522-2523, les 2524-2525, les 2526-2527, les 2528-2529, les 2530-2531, les 2532-2533, les 2534-2535, les 2536-2537, les 2538-2539, les 2540-2541, les 2542-2543, les 2544-2545, les 2546-2547, les 2548-2549, les 2550-2551, les 2552-2553, les 2554-2555, les 2556-2557, les 2558-2559, les 2560-2561, les 2562-2563, les 2564-2565, les 2566-2567, les 2568-2569, les 2570-2571, les 2572-2573, les 2574-2575, les 2576-2577, les 2578-2579, les 2580-2581, les 2582-2583, les 2584-2585, les 2586-2587, les 2588-2589, les 2590-2591, les 2592-2593, les 2594-2595, les 2596-2597, les 2598-2599, les 2600-2601, les 2602-2603, les 2604-2605, les 2606-2607, les 2608-2609, les 2610-2611, les 2612-2613, les 2614-2615, les 2616-2617, les 2618-2619, les 2620-2621, les 2622-2623, les 2624-2625, les 2626-2627, les 2628-2629, les 2630-2631, les 2632-2633, les 2634-2635, les 2636-2637, les 2638-2639, les 2640-2641, les 2642-2643, les 2644-2645, les 2646-2647, les 2648-2649, les 2650-2651, les 2652-2653, les 2654-2655, les 2656-2657, les 2658-2659, les 2660-2661, les 2662-2663, les 2664-2665, les 2666-2667, les 2668-2669, les 2670-2671, les 2672-2673, les 2674-2675, les 2676-2677, les 2678-2679, les 2680-2681, les 2682-2683, les 2684-2685,

EXTENSION

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m².

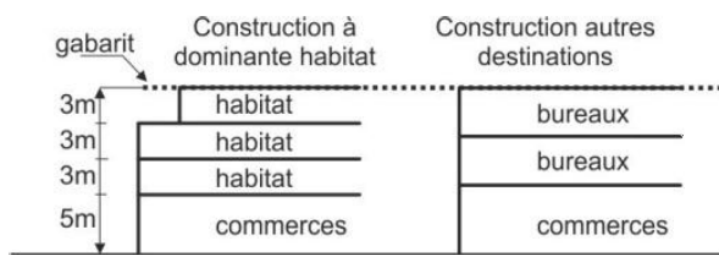
HAUTEUR / NIVEAU

Pour l'ensemble des zones, les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau. Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1^{er} niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 5 mètres

Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 5 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.



Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faîtage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en déclivité, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

AR Prefecture

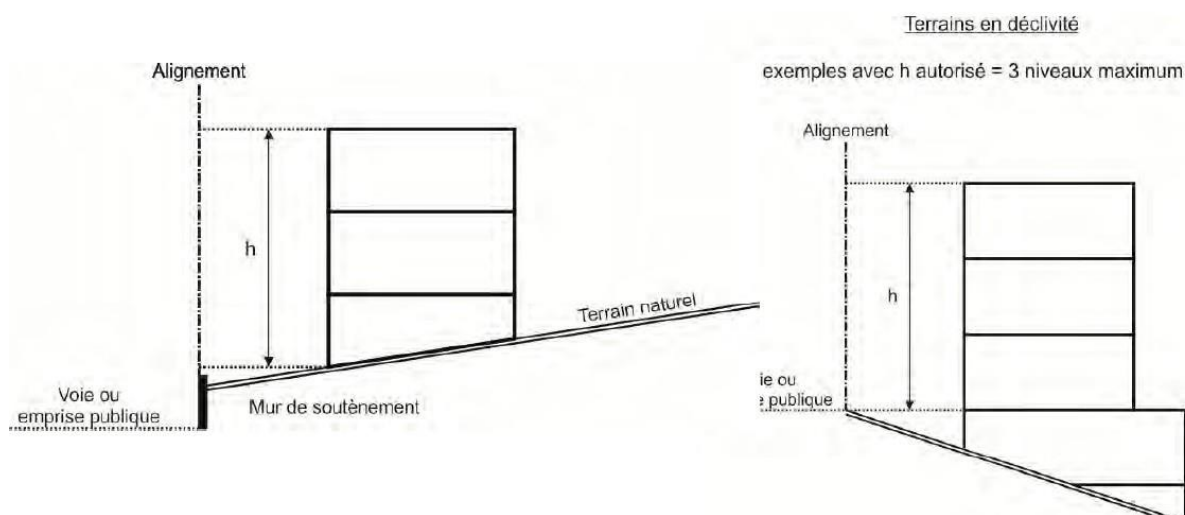
086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

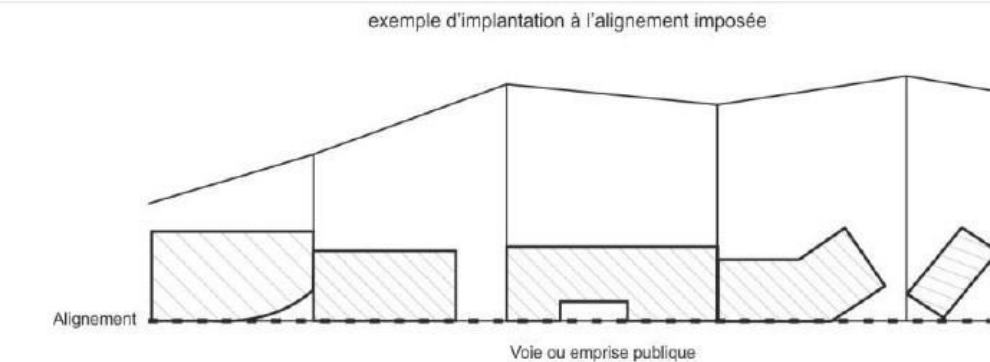
Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

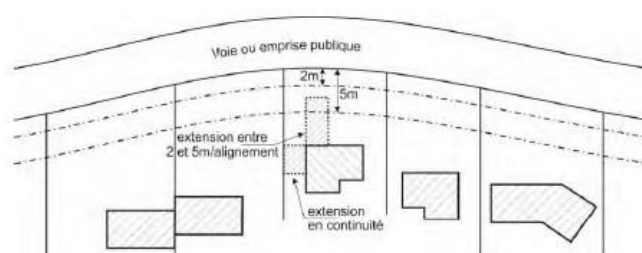
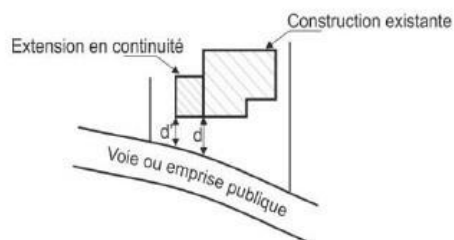
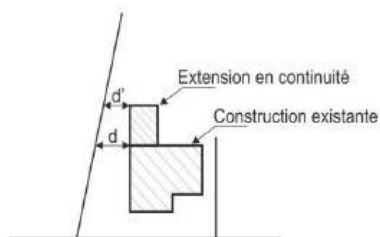


IMPLANTATION DU BÂTI

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées aux articles 6 et 7 concernent une façade en totalité ou partiellement (cf exemples ci-après)



Implantation en continuité



AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025

Concept Ingénierie – SAFER Poitou-Charentes

« 6_R6150-Reglement_161125.docx »

LIMITE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Limite sur laquelle doit être implantée la construction en totalité ou partiellement (elle peut être différente de l'alignement). Ces limites d'implantation matérialisées sur les documents graphiques peuvent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par un « principe de front urbain ».

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Les limites séparatives correspondent donc aux limites entre propriétés privées.

MARGE DE REcul

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par l'article 6 de chacune des zones.

MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Elle est généralement constituée des éléments suivants :

- La structure portante : en bois, béton, acier, la pente ne peut dépasser 35°;
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines,

La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'empêchement des racines.

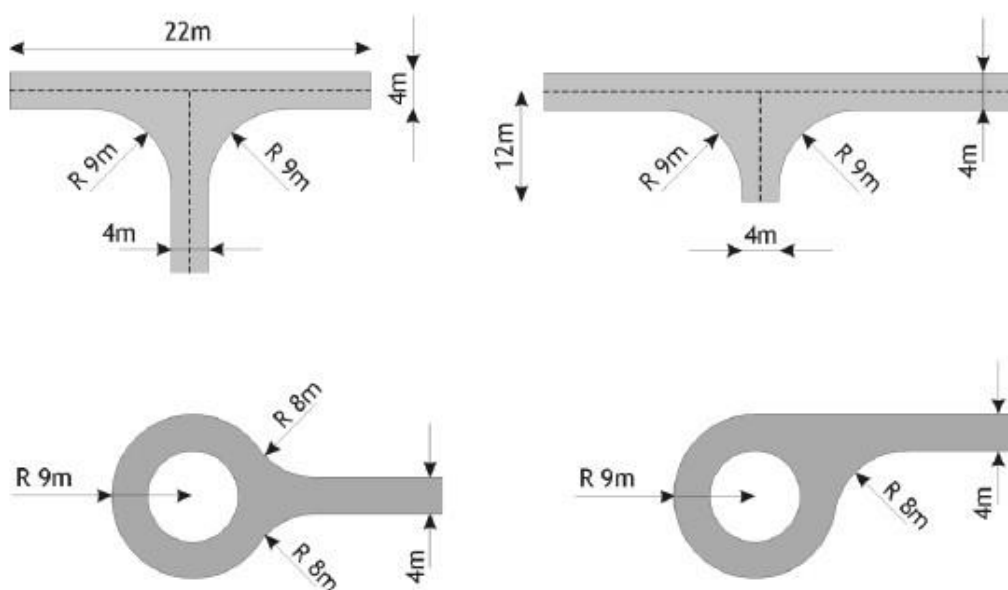
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines),
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des zones) est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quel que soit son statut)

VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manoeuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.



AR Prefecture

086-200069763-20251211-2025_12_11_197-DE

Reçu le 16/12/2025

Publié le 16/12/2025 – SAFER Poitou-Charentes

« 6 86150-Reglement_161125.docx »