

**COMMUNE DE  
MIREBEAU EN POITOU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
P.L.U.**

**MODIFICATION N°1 du 2 Juin 2010  
MODIFICATION N°2  
REVISIONS SIMPLIFIEES N°1, 2, 3**

**REGLEMENT**

*DOSSIER D'APPROBATION  
Conseil Municipal du 09 Mai 2012*

## SOMMAIRE

	<b>page</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1</b> : Champ d'application territorial du plan	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2</b> : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3</b> : Division du territoire en zones	<b>6</b>
<b>ARTICLE 4</b> : Adaptations mineures	<b>7</b>
<b>ARTICLE 5</b> : Découvertes archéologiques	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4</b> : Natura 2000	<b>7</b>
 <b>REGLEMENT</b>	
<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
ARTICLES 1 à 14 : Règlement des zones U	
Zone Ua	<b>9</b>
Zone Ud	<b>21</b>
Zone Uh	<b>31</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER</b>	<b>39</b>
ARTICLES 1 à 14 : Règlement des zones AU	
Zone AUa	<b>40</b>
Zone AUb	<b>50</b>
Zone AUbh	<b>57</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>63</b>
ARTICLES 1 à 14 : Règlement des zones A	
Zone A	<b>64</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>74</b>
ARTICLES 1 à 14 : Règlement des zones N	
Zone N et secteurs	<b>75</b>
 <b>Annexe 1 Liste indicative des essences préconisées sur le secteur de MIREBEAU</b>	 <b>85</b>

**TITRE I**  
**DISPOSITION GENERALES**

## **DISPOSITION GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L et R 123 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mirebeau.

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

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après:

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

b) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.1, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

#### **Rappel :**

#### **ARTICLE R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

## **Dispositions générales**

- a - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### **ARTICLE R.111-14**

(Abrogé par décret 93-614 du 26 mars 1993)

#### **ARTICLE R.111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **ARTICLE R.111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **ARTICLE R.111-21**

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

**2-2-** En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- a « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés » (article L-421-5 du Code de l'Urbanisme).
- b - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations et faisant l'objet de l'annexe 5a1 du PLU. Ces servitudes sont reportées sur le document graphique 5a2O et 5a2E du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles R-126-1 et R-126-2 du Code de l'Urbanisme.
- c - La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques. L'annexe du règlement précise la liste des parcelles concernées par un site reconnu.
- d - L'arrêté du Ministre de l'Environnement en date du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral de date du 19 mai 1998.
- e - Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.  
Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement

## **Dispositions générales**

plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)

f - Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76-663 du 19 juillet 1976).

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur

m) les dispositions des articles L 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

### **Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

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

- Ua\* - Zone de centre-ville - cadre homogène à préserver
- Uaa\* - Zone de bourg ou de faubourg  
(maison médicale en secteur Uaam\*)
- Ud - Zone à prédominance pavillonnaire
- Uh - Zone d'activités artisanales et commerciales
- Uhi - Zone de petite industrie, artisanat, exposition et commerce de gros

**2 -** Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- AUa - Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation dont les principes d'aménagement sont arrêtés  
Secteur AUav : secteur destiné au terrain d'accueil des gens du voyage
- AUb - Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'après modification ou révision du P.L.U.
- AUbh - Zone naturelle non équipée, réservée à l'accueil d'activités économiques et industrielles dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'après modification ou révision du P.L.U.  
(contraintes architecturales en AUbhc).  
(implantation de la station de lagunage en secteur Aubhp)

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

- A - Zone de richesses économiques et naturelles, réservée aux activités agricoles  
.secteur Ap : secteur agricole protégé pour des raisons paysagères

## **Dispositions générales**

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

- N - Zone naturelle protégée  
(présence de cavités souterraines en N\*)
- . secteur Ne : secteur naturel non équipé, à vocation d'habitat.
  - . secteur NL : destiné aux activités de loisir, de sport et de tourisme de plein-air, équipements et activités culturelles
  - . secteur Nr : Secteur d'habitat ancien de qualité, isolé, avec possibilités de restauration-extensions
  - . secteur Nc : secteur destiné aux installations de stockage de déchets inertes

Les secteurs indicés

Les secteurs indicés précisent deux niveaux de précaution :

- Secteurs indicés \* (une étoile) : secteur avec risque de cavités, le risque est potentiel, sans être localisé.
- Secteurs indicés \*\* (deux étoiles) : secteur avec risque de cavité, mais ayant fait l'objet de sondages à titre de localisation générale.

**Les espaces boisés classés (E.B.C.):**

Extrait de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme (à jour au 01-01-1990).

Le classement (des espaces boisés) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue à l'article L 3111-1 et suivants du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation préalable (sauf certains cas précis).

Rappel :

Les boisements sont soumis aux dispositions :

- De l'arrêté préfectoral du 3 février 2005 concernant les autorisations pour défrichements (et abaissant le seuil de demande d'autorisation de 4 hectares à 1 hectare)
- De m'arrêté préfectoral listant les exceptions d'autorisation de coupes et abattages

**Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES –  
ARTICLE L-123-1 (AVANT DERNIER ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

**Article 6 – NATURA 2000**

Les terrains compris dans le site Natura 2000 sont soumis aux règles de droit du code de l'urbanisme et aux dispositions des articles L414-1 et suivants du code de l'environnement.

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE Ua

## LA CITE ANCIENNE et ses FAUBOURGS

### Caractère de la zone :

*L'ensemble bâti de la ville ancienne et de ses faubourgs à forte valeur historique formant un cadre homogène ; l'ensemble urbain traditionnel est préservé. La zone Ua et ses secteurs forme une zone à mixité des fonctions d'habitation, de commerces et de services. Les bâtiments y sont construits en ordre continu et de manière assez dense.*

*La zone Ua\* et le secteur Uaa\* correspondent à des sites « de précaution » ou de restrictions potentielles d'aménagement en raison des risques induits par la présence de cavités souterraines (indice \*).*

### On distingue en zone Ua :

- les secteurs Uaa et Uaa\*, dont les constructions sont limitées en hauteur à un rez de chaussée et un niveau et un étage partiel en comble.
- Le secteur Uaam\* : secteur de la maison médicale.

*En l'absence de précisions sur les secteurs, le règlement s'applique à l'ensemble de la zone et de ses secteurs.*

## ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - . artisanat, sauf les conditions soumises à conditions spéciales à l'article 2
  - . industrie
  - . exploitation agricole ou forestière
  - . fonction d'entrepôt, si elle n'est pas liée directement à une activité artisanale ou commerciale.
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration, sauf les ouvrages admis sous conditions spéciales à l'article 2.
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan en annexe,
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf les installations prévues à l'article 2,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés, sauf autorisation particulière.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article Ua 2 ci-après

## ARTICLE Ua 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; notamment peuvent être admises les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :
  - les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations service,
  - les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement,
  - les chaufferies ou installations de climatisation,
  - les teintureries & laveries.
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients, notamment, l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- La création de logements, d'activités et de services, à la condition de création de locaux poubelles correspondant aux besoins.
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- si ceux-ci ne possèdent pas une valeur architecturale intrinsèque
- si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt culturel et historique conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
- et si cette démolition n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- l'extension et l'adaptation des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à l'harmonie générale de l'environnement,

*En secteurs Ua\* et Uaa\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.*

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- et à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'E.V.P. :
  - Les aires de jeux et piscines
  - Le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12
  - les constructions liées aux réseaux.

# ZONE Ua

## **ARTICLE Ua 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### ACCES

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### VOIRIE

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

### RESEAUX DIVERS

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

### 2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, aucune construction ou installation ne pourra être autorisée.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

## **ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

## **ARTICLE Ua 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

Toutefois, un recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les établissements hospitaliers, maisons de retraite en secteur.Uaam\*
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

## **ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

à l'intérieur d'une bande de 15,00 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions sont implantées au moins sur l'une des limites séparatives.

Toutefois une disposition différente peut être admise,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- s'il permet de préserver des vues directes d'un édifice situé en parcelle riveraine dont les baies (en vues directes) sont à moins de 3,00 des limites séparatives
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Lorsque le bâtiment est situé en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

à l'extérieur de la bande de 15,00 m de profondeur, les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, sauf :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,00 m à l'égout du toit,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

#### Autres dispositions

Des dispositions différentes peuvent être admises pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrains pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme construits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article Ua 8.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

### **ARTICLE Ua 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur une même parcelle doivent être distantes de 3,00m ; de plus, les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes ou pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,

### **ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - Définitions

La hauteur maximale des constructions est fixée

- En hauteur maximale des constructions, non comprises les souches de cheminées,
- En hauteur en rive de toiture en pente
- En hauteur spécifique pour les terrasses

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 m de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol de l'espace public au droit de la parcelle correspondant à la façade située à l'alignement sur la voie, ou face à la voie lorsque le bâtiment est en retrait

## 2 - Hauteur maximale

En zone Ua, sauf en secteur Uaa,

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 13,00 m au faîtage
- La hauteur est limitée à 9,00 m à l'égout
- La hauteur à l'acrotère des terrasses est limitée à 5,00m

Ces hauteur correspondent à un niveau à rez de chaussée et deux étage et un étage partiel éventuellement sous comble,

En secteur Uaa,

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11,00m au faîtage
- La hauteur est limitée à 7,00 m à l'égout
- La hauteur à l'acrotère des terrasses est limitée à 4,00m

Ces hauteurs correspondent à un niveau à rez de chaussée et un étage et un étage partiel éventuellement sous comble,

Lorsque le rez-de-chaussée est aménagé à l'usage commercial et que la hauteur du plancher du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la voie publique est supérieure ou égale à 3,50 m, une tolérance de 0,50 m sera admise.

Pour les constructions publiques ou d'intérêt général recevant du public, la hauteur maximale des constructions pourra, sur une partie de la surface bâtie, dépasser les limites précédentes si cet équipement présente une valeur significative ou symbolique dans l'espace urbain; les projets devront respecter les règles de hauteur à la rive de toiture sur rues et les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

### **Les immeubles**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

- les constructions existantes à titre général : l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
- les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées au plan patrimonial en annexe,
- les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.
- les clôtures
- les ouvrages techniques apparents (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, appareils de climatisation, de ventilation, extracteurs, panneaux solaires, paraboles...etc).

**Définitions et prescriptions générales :**

### **1°) les constructions traditionnelles :**

**ZONE Ua**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

**a - démolition-conservation :**

*La démolition totale ou partielle des constructions anciennes soit situées dans le périmètre d'ensemble urbain « secteur protégé » soit repérés comme « immeubles protégés » au plan patrimonial en annexe, pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.*

**b - entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux au plan en annexe.*

**2°) les constructions neuves :**

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21).*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

L'harmonie générale du centre ancien résulte de l'unité de matière et de couleurs produite par l'usage général de l'enduit et de la pierre. Les parements des constructions neuves feront appel essentiellement à ces matériaux en surfaces apparentes. Toutefois l'usage de « beaux-bétons », du verre et du bois peut être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général.

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les toitures en panneaux translucides opaques
  
- Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.
- Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Les enduits seront de teintes naturelles claires ou légèrement ocrées.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

4 - Les couvertures :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés.

Elles sont sous forme de toits en pente ; elles doivent être réalisées en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire.

Les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.

Les couvertures de faible pente (environ 35°) doivent être réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ; dans le centre ancien sur des édifices anciens et en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.

Sont admises pour les immeubles conçus à l'origine avec ce type de couverture :

- Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») : pentes de 35° maximum.
- L'ardoise pour des pentes de 40° à 60°.

Sur les constructions neuves ou les extensions : les couvertures peuvent être réalisées en tuile romane canal, en terre cuite de teinte naturelle ou d'un modèle similaire.

Les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

La création de toitures terrasses peut être autorisée à titre exceptionnel et en petite quantité, notamment pour couvrir un volume de jonction bas entre deux bâtiments, et en plus grande quantité pour couvrir des installations souterraines.

#### 5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;  
Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général,
- pour des baies qui ne sont pas visibles de l'espace public.

#### 6 - Les clôtures :

Les murs de clôture maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité.

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager

Elles doivent avoir une hauteur totale qui ne peut excéder 1,70 mètre et doivent être constituées :

Clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m.
- Clôtures sur limites séparatives :
  - Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
  - Soit par des murs pleins en matériaux enduits

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

#### 7 - Les abris de jardin :

Ils doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20° .  
Les bardages en tôle sont interdits.

### 8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

### 9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

## **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

## **ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur la parcelle ou à moins de 300 mètres, sauf convention particulière avec la ville.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques à raison de une place par logement et par 20 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

**ZONE Ua**

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

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs sont imposés pour les vélos, landaus.

**Constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par logement.

- Pour les aménagements d'immeubles existants, sans création de surface de plancher supplémentaire, les règles précédentes seront adaptées.

- Dans le cas d'un projet concernant des logements locatifs sociaux (construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). il ne sera pas exigé de minimum de place de stationnement, celui-ci devant être adapté à l'opération.

**Bureaux :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Etablissements artisanaux ou industriels :**

1 place de stationnement pour 5 employés.

**Etablissements hospitaliers et cliniques :**

1 place de stationnement pour 2 lits.

**Commerces courants, non soumis à la C. D. E. C. :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface totale, au-delà 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**Commerces avec surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. :**

1 place pour 8 m<sup>2</sup> de surface de vente close.

**Commerces sans surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. et les commerces en gros :**

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**Hôtels :**

1 place de stationnement pour 2 chambres.

**Restaurants :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salles de spectacles, salles de réunions, lieux de culte:**

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

**Etablissements d'enseignement :**

1 place de stationnement pour 10 places d'élèves.

**ARTICLE Ua 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces verts ou libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

Les parcs de stationnement de surface (sauf s'ils sont réalisés sur dalle) d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

4. La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

#### **ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE Ud

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS RECENTS A PREDOMINANCE PAVILLONNAIRE

*Caractère de la zone :*

*Zone d'habitation de faible densité : prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.*

les secteurs Ud\* et Ud\*\* correspondent aux espaces de risque de cavités souterraines,

#### ARTICLE Ud 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - . artisanat, sauf les conditions soumises à conditions spéciales à l'article 2
  - . industrie
  - . exploitation agricole ou forestière
  - . fonction d'entrepôt
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration, sauf les ouvrages admis sous conditions spéciales à l'article 2.
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan patrimonial en annexe,
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf les installations prévues à l'article 2,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés, sauf autorisation particulière.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article Ud 2 ci-après

Dans les secteurs Ud\* et Ud\*\* :

- Les constructions, installations et modes d'occupations du sol dont les écoulements d'eau usées et pluviales ne seraient pas raccordés aux réseaux collectifs, ou dont les écoulements s'épancheraient sur le terrain.
- Toute excavation ou affouillement du sol, préalable ou non à une construction neuve, susceptible d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions existantes.
- Toute construction nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21-09-77.

## ZONE Ud

## ARTICLE Ud 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; notamment peuvent être admises les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :
  - . les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations service,
  - . les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement,
  - . les chaufferies ou installations de climatisation,
  - . les teintureries.
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients, notamment, l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- La création de logements, d'activités et de services, à condition de créer des locaux poubelles correspondant aux besoins.
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
  - . si ceux-ci ne possèdent pas une valeur architecturale intrinsèque
  - . si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt culturel et historique conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
  - . et si cette démolition n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur.
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1.

L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à l'harmonie générale de l'environnement,

*En secteurs Ud\* et Ud\*\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.*

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

# ZONE Ud

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- et à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'E.V.P. :
  - Les aires de jeux et piscines
  - Le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12
  - les constructions liées aux réseaux.

### **ARTICLE Ud 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

### **ARTICLE Ud 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

En secteurs Ud\* et Ud\*\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif ; aucune forme d'assainissement individuel ne sera autorisée.

#### **2 - Eaux pluviales :**

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

**ZONE Ud**

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur. Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteurs Ud\* et Ud\*\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.

### **3 – Réseaux divers:**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE Ud 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, sauf en secteurs Ud\* et Ud\*\* où la réalisation de constructions neuves est interdite dans ces conditions :

- pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> et 22,00 m de largeur mesurée parallèlement à la voie couverte à la circulation publique, pour être constructible ;
- Les parcelles existantes doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>, si la nature géologique du sol et sa topographie permettent l'épandage horizontal, pour être constructible ;
- Les constructions collectives nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

## **ARTICLE Ud 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,

**ZONE Ud**

- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

### **ARTICLE Ud 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

### **ARTICLE Ud 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur une même parcelle doivent être distantes de 3,00m ; de plus, les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes ou pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,

### **ARTICLE Ud 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les constructions individuelles, et 20 % pour les constructions collectives.

### **ARTICLE Ud 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - Définitions

La hauteur maximale des constructions est fixée

- En hauteur maximale des constructions, non comprises les souches de cheminées,
- En hauteur en rive de toiture en pente
- En hauteur spécifique pour les terrasses

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction projetée.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 m de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

## 2 - Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m au faîtage
- La hauteur est limitée à 6,00 m à l'égout
- La hauteur à l'acrotère des terrasses est limitée à 4,00m

Ces hauteurs correspondent à un niveau à rez de chaussée et un étage et un étage partiel éventuellement sous comble,

Pour les constructions publiques ou d'intérêt général recevant du public, la hauteur maximale des constructions pourra, sur une partie de la surface bâtie, dépasser les limites précédentes si cet équipement présente une valeur significative ou symbolique dans l'espace urbain; les projets devront respecter les règles de hauteur à la rive de toiture sur rues et les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE Ud 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21).*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.

### 1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel où à la pente moyenne du sol existant est interdite.

### 2 – Matériaux

L'harmonie générale des quartiers résulte de l'unité de matière et de couleurs provenant de l'usage général de revêtements maçonnés, enduits ou peints. Les parements des constructions neuves feront appel essentiellement à ces matériaux en surfaces apparentes.

Toutefois l'usage de « beaux-bétons », du verre et du bois peut être admis pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général.

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les toitures en panneaux translucides opaques
- La construction d'immeubles à façades entièrement bardées d'aspect bois ou métallique,
- Le traitement des façades d'aspect bardé en bois est autorisé uniquement sur des surfaces partielles, des extensions ou des annexes.
- Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Les enduits seront de teinte naturelle claire ou légèrement ocrés.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

4 - Les couvertures sont sous forme de toits en pente.

Les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.

Les couvertures de faible pente (environ 35°) doivent être réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ; en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.

Sur les constructions neuves ou les extensions : les couvertures peuvent être réalisées en tuile romane canal, en terre cuite de teinte naturelle ou d'un modèle similaire. Dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.

Les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

La création de toitures terrasses peut être autorisée à titre exceptionnel et en petite quantité, notamment pour couvrir un volume de jonction bas entre deux bâtiments, et en plus grande quantité pour couvrir des installations souterraines.

5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour des créations architecturales spécifiques, notamment pour des constructions d'intérêt général,
- pour des baies qui ne sont pas visibles de l'espace public.

6 - Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Les murs de clôture maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité.

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager

Elles doivent avoir une hauteur totale qui ne peut excéder 1,70 mètre et doivent être constituées :

Clôtures donnant sur l'espace public :

- soit de murs à l'ancienne
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m.

• Clôtures sur limites séparatives :

- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
- Soit par des murs pleins en matériaux enduits

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

7 - Les abris jardin doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20 °.

Les bardages en tôle sont interdits.

### 8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

### 9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

## **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les

occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

## **ARTICLE Ud 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

### **Constructions à usage d'habitation :**

Immeubles collectifs :	1,5 place par logement.
Constructions individuelles :	2 places par logement

- Pour les aménagements d'immeubles existants les règles précédentes seront adaptées.
- Dans le cas d'un projet concernant des logements locatifs sociaux, il n'est pas fixé de minimum de place de stationnement, celui-ci devant être adapté à l'opération.

### **Bureaux :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Etablissements industriels :**

1 place de stationnement pour 5 employés.

### **Etablissements hospitaliers et cliniques :**

1 place de stationnement pour 2 lits.

### **Commerces courants, non soumis à la C. D. E. C. :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface totale, au-delà 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **Commerces avec surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. :**

1 place pour 8 m<sup>2</sup> de surface de vente close.

### **Commerces sans surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. et les commerces en gros :**

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**ZONE Ud**

**Hôtels :**

1 place de stationnement pour 2 chambres.

**Restaurants :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salles de spectacles, de réunions et lieux de culte:**

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

**Etablissements d'enseignement :**

1 place de stationnement pour 10 places d'élèves.

### **ARTICLE Ud 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Dans les lotissements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de l'unité foncière d'origine, et 15% dans les groupes de logements (article R 421-7-1).

Ces espaces doivent être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne sont pas clos

La création de ces espaces libres pourra être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution, notamment en vue de leur organisation sur plusieurs opérations contiguës.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

Les espaces libres, hors voirie, doivent être maintenus en sol perméable (sol naturel, aires gravillonnées, en herbe ou plantées) sur 50% de leur superficie au minimum.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

### **ARTICLE Ud 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le COS applicable est égal à 0,5.

## ZONE Uh

### ZONE D'ACTIVITES

*Caractère de la zone :*

La zone Uh correspond aux secteurs d'activités économiques, commerciales et artisanales, sans activité industrielle,

Le secteur Uhi correspond aux secteurs d'activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

Les secteurs Uh , Uhi et Uh\*\* comportent des risques de cavités souterraines

#### ARTICLE Uh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
  - . habitation
  - . bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations artisanales, industrielles, commerciales, et de service
  - . hébergement hôtelier
  - . exploitation agricole ou forestière
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les éoliennes

De plus :

Dans la zone Uh, non compris le secteur Uhi, les activités industrielles sont interdites.

Dans le secteur Uhi à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable « zone industrielle n°1 » est interdit :

- le stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques (sauf domestiques ou agricoles)

*Rappel : les dispositions réglementaires relatives à la servitude AS1 s'appliquent.*

Dans le secteur Uhi : toute construction nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome.

En secteurs Uh\* et Uhi\*, est interdit :

Toute excavation ou affouillement du sol, préalable ou non à une construction neuve, susceptible d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions existantes.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article Uh 2 ci-après

## ZONE Uh

## **ARTICLE Uh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,
- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes.
- Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sous condition d'être insérés dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières.
- Les équipements d'intérêt public, collectif
- Le transport des eaux usées sous conduite dont l'étanchéité aura été éprouvée

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

*En secteurs Uh\* et Uhi\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.*

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- et à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'E.V.P. :
  - Les aires de jeux
  - Le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12
  - les constructions liées aux réseaux.

## **ARTICLE Uh 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en

**ZONE Uh**

impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 10,00 m

### **ARTICLE Uh 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

#### Dans la zone Uh :

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Les eaux résiduaires industrielles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

En secteurs Uh\*, Uhi et Uhi\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

#### **2 - Eaux pluviales :**

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteur Uh \*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau de collecte des eaux pluviales.

#### **3 – Réseaux divers:**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau

## **ZONE Uh**

réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE Uh 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

## **ARTICLE Uh 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 5,00 m au moins de l'alignement,

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

## **ARTICLE Uh 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

La construction du bâtiment, joignant la limite séparative peut être autorisée lorsque ces bâtiments s'adossent à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative. Dans ce cas, les conditions 1 et 2 de l'article 8 doivent être appliquées.

## **ARTICLE Uh 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**ZONE Uh**

Deux bâtiments non contiguës sur une même parcelle doivent être distants de 3,00m ; de plus, les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes ou pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,

## **ARTICLE Uh 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uh 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone Uh et secteurs indicés\*:

Hauteur maximale : la hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 15,00m au faîtage et 9,00m à l'égout de toit sauf exigences techniques et économiques, notamment silos, châteaux d'eau, cheminées.

Dans le secteur Uhi et secteurs indicés\*:

Hauteur maximale : la hauteur des constructions ne pourra excéder 17,00 au faîtage et 12,00 m à l'égout de toit, sauf exigences techniques et économiques, notamment silos, châteaux d'eau, cheminées.

Dans les deux cas, lorsque le bâtiment est couvert par un toit plat (terrasse) ou à faible pente, c'est la hauteur d'égout de toit applicable dans la zone ou le secteur qui s'applique au niveau d'acrotère du bâtiment.

## **ARTICLE Uh 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.
4. Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens des volumes, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens

**ZONE Uh**

existants.

5. L'application de styles architecturaux « normalisés » (type image architecturale de chaînes de produits, etc) pourra être l'objet de prescriptions spéciales pour une identification adaptée à l'aspect des lieux et de l'environnement,
6. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.
7. Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
8. Les acrotères ne sont admis que s'ils font le tour du bâtiment.
9. Les colorations les installations doivent être de ton moyen : gris, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés, le blanc pur sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).
10. Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise, sauf sur les limites situées le long de l'espace public.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les murs de clôture maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

### **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

## **ARTICLE Uh 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

# **ZONE Uh**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques. En outre, les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, des véhicules du personnel et des usagers.

**Constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement

**Bureaux :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Etablissements industriels :**

1 place de stationnement pour 5 employés.

**Etablissements hospitaliers et cliniques :**

1 place de stationnement pour 2 lits.

**Commerces courants, non soumis à la C. D. E. C. :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface totale, au-delà 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**Commerces avec surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. :**

1 place pour 8 m<sup>2</sup> de surface de vente close.

**Commerces sans surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. et les commerces en gros :**

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Hôtels :**

1 place de stationnement pour 2 chambres.

**Restaurants :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salles de spectacles et de réunions :**

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

**Etablissements d'enseignement :**

1 place de stationnement pour 10 places d'élèves.

**ARTICLE Uh 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être plantés. Le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à air libre et les espaces libres.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

Les espaces compris dans les marges de reculement définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un traitement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).

Les parcs de stationnement de surface (sauf s'ils sont réalisés sur dalle) d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

Afin de sauvegarder les plantations existantes, une implantation précise des bâtiments peut être imposée.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles directement des voies publiques.

En bordure des voies, en l'absence de clôtures, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires, la limite avec le domaine public sera maintenue lisible par une banquettes en herbe ou une matérialisation réalisée en harmonie avec le traitement de l'espace public.

#### **ARTICLE Uh 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU**

## ZONE AUa

### ZONE INSUFFISAMMENT EQUIPEE, DESTINEE A L'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION

*Caractéristique de la zone :*

*Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation qui peut être urbanisée*

- . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- . soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement*

*Dans tous les cas, les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU « orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ou quartiers » et le présent règlement.*

*Les secteurs indicés\* AUa\* et AUa\*\* comportent des risques de cavités souterraines.*

Le secteur AUav est un secteur destiné au terrain d'accueil des gens du voyage.

#### ARTICLE AUa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - . artisanat, sauf les conditions soumises à conditions spéciales à l'article 2*
  - . industrie*
  - . exploitation agricole ou forestière*
  - . fonction d'entrepôt*
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration, sauf les ouvrages admis sous conditions spéciales à l'article 2.
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan en annexe,
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf les installations prévues à l'article 2,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés, sauf autorisation particulière.

En outre sont interdits dans le secteur AUav :

Tous les ouvrages, constructions et installations autres que ceux liés ou nécessaires :

- au fonctionnement des services publics.
- à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable « zone industrielle n°1 » est interdit :

- le stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques (sauf domestiques ou agricoles)

## ZONE AUa

*Rappel : les dispositions réglementaires relatives à la servitude AS1 s'appliquent.*

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article AUa 2 ci-après

## **ARTICLE AUa 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :
  - . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - . soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement

*Dans tous les cas, les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU « orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ou quartiers » et le présent règlement.*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur (respect des orientations d'aménagement relative au secteur
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- Les travaux d'amélioration ou de modification des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21-09-1977, sous réserve qu'ils entraînent pour le voisinage une réduction des nuisances.
- les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- les constructions à usage d'habitation isolées dans les zones AUa dès lors que le projet respecte et ne remet pas en cause les orientations d'aménagement définies pour la zone

**ZONE AUa**

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :
  - les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations service,
  - les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement,
  - les chaufferies ou installations de climatisation,
  - les teintureries.

*En secteurs AUa\* et AUa\*\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.*

Dans le secteur AUav :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage, à condition d'être desservies par le réseau public d'assainissement.
- Le transport des eaux usées sous conduite dont l'étanchéité aura été éprouvée

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- et à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'E.V.P.,
  - Les aires de jeux et piscines
  - Le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12
  - les constructions liées aux réseaux.

### **ARTICLE AUa 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

## **ARTICLE AUa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

En secteurs indicé AUa\*, AUa\*\* et dans le secteur AUav : les constructions neuves doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif si existant ;

En l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, de la faisabilité technique du dispositif et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Dans le secteur AUav l'étanchéité des conduites du réseau public d'assainissement collectif devra être régulièrement vérifiée.

### **2 - Eaux pluviales :**

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteurs AUa\* et AUa\*\*, les constructions neuves doivent être obligatoirement raccordées au réseau de collecte des eaux pluviales si existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
- La capacité d'écoulement des eaux pluviales est limitée à 3l/s/ha. Après le calcul des capacités d'écoulement par la maîtrise d'œuvre, ce taux doit être maintenu et l'aménagement ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales.
- Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **3 – Réseaux divers:**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau

réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE AUa 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, sauf en secteurs AUa\* et AUa\*\* où la réalisation de constructions neuves est interdite dans ces conditions :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> pour être constructibles ;

## **ARTICLE AUa 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 5,00 m au moins de l'alignement.

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

En outre dans les secteurs AUa, AUa\* et AUa\*\* : lorsque qu'une disposition visant à une implantation à l'alignement est portée au schéma d'aménagement, les constructions doivent s'implanter en toute ou partie à l'alignement.

## **ARTICLE AUa 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

### **ARTICLE AUa 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

### **ARTICLE AUa 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise des bâtiments doit être éloignée de 10,00m au minimum des cours d'eau et étangs.

### **ARTICLE AUa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - Définitions

La hauteur maximale des constructions est fixée

- En hauteur maximale des constructions, non comprises les souches de cheminées,
- En hauteur en faitage et en rive de toiture en pente
- En hauteur spécifique pour les terrasses

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 m de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol de l'espace public au droit de la parcelle correspondant à la façade située à l'alignement sur la voie, ou face à la voie lorsque le bâtiment est en retrait

#### 2 - Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m au faitage,
- La hauteur est limitée à 6,00 m à l'égout,  
Ces hauteurs correspondent à un niveau à rez de chaussée et un étage et un étage partiel éventuellement sous comble,
- La hauteur à l'acrotère des couvertures en terrasses est limitée à 4,00m.

Pour les constructions publiques ou d'intérêt général recevant du public, la hauteur maximale des constructions pourra, sur une partie de la surface bâtie, dépasser les limites précédentes sur une hauteur supplémentaire maximale de 3,00m; les projets devront respecter les règles de hauteur à la rive de toiture sur rues et les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE AUa 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

Les murs de pierre sèche existant le long des voies seront conservés et remis en état sauf exception strictement limitée à la réalisation des accès indispensables.

Sauf en présence d'une haie préexistante, les clôtures le long des rues seront constituées de murs rappelant l'aménagement passé.

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les toitures en panneaux translucides opaques
  
- Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.
- Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

3 - Les couvertures :

- Les couvertures de faible pente (environ 35°) doivent être réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ; en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.
- Sur les constructions neuves ou les extensions : les couvertures peuvent être réalisées en tuile romane canal, en terre cuite de teinte naturelle ou d'un modèle similaire. dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °
- Les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

4 - Les enduits seront de teinte naturelle claire ou légèrement ocrés.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

6 - Les clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Les murs de clôture maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité.

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager

Elles doivent avoir une hauteur totale qui ne peut excéder 1,70 mètre et doivent être constituées :

- Clôtures donnant sur l'espace public :
  - soit de murs à l'ancienne
  - soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m.
- Clôtures sur limites séparatives :
  - soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
  - soit par des murs pleins en matériaux enduits

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

**7 - Les abris de jardin :**

ils seront constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20 °.  
Les bardages en tôle sont interdits.

**8 - Vérandas**

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

**9 – Architecture contemporaine**

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

**Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe1).

## **ARTICLE AUa 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Constructions à usage d'habitation :**

Immeubles collectifs :	1,5 place par logement.
Constructions individuelles :	2 places par logement

- Pour les aménagements d'immeubles existants les règles précédentes seront adaptées.
- Dans le cas d'un projet concernant des logements locatifs sociaux, il ne sera pas exigé de minimum de place de stationnement, celui-ci devant être adapté à l'opération.

**Bureaux :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Etablissements industriels :**

# **ZONE AUa**

1 place de stationnement pour 5 employés.

**Etablissements hospitaliers et cliniques :**

1 place de stationnement pour 2 lits.

**Commerces courants, non soumis à la C. D. E. C. :**

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface totale, au-delà 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**Commerces avec surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. :**

1 place pour 8 m<sup>2</sup> de surface de vente close.

**Commerces sans surface alimentaire soumis à la C. D. E. C. et les commerces en gros :**

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Hôtels :**

1 place de stationnement pour 2 chambres.

**Restaurants :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salles de spectacles, de réunions, lieux de culte :**

1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs.

**Etablissements d'enseignement :**

1 place de stationnement pour 10 places d'élèves.

**ARTICLE AUa 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

La voie principale de desserte de la zone de l'Aumônerie devra faire l'objet de plantations d'arbres d'essences locales.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

**ARTICLE AUa 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le C.O.S. est fixé à 0,50

## ZONE AUb

### ZONE INSUFFISAMMENT EQUIPEE, DESTINEE A L'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION

*Caractéristique de la zone :*

*Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation qui peut être urbanisée après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme,*

Les secteurs AUb\* et AUb\*\* situent l'espace comportant des risques de cavités souterraines.

#### ARTICLE AUb 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- Les constructions à usage d'habitation, *en dehors d'une modification du P.L.U. destinée à préciser les conditions règlementaires et d'équipement en vue de l'urbanisation.*
- les constructions à destination industrielle
- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les éoliennes

#### ARTICLE AUb 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- 2 les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- 3 la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones AUb.
- 4 les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5 les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

**ZONE AUb**

- 6 Les travaux d'amélioration ou de modification des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, au titre du décret 77-1133 et 77-1134 du 21-09-1977, sous réserve qu'ils entraînent pour le voisinage une réduction des nuisances.
- 7 Les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :
- les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations service,
  - les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement,
  - les chaufferies ou installations de climatisation,
  - les teintureries.

*En secteurs AUb\* et AUb\*\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.*

### **ARTICLE AUb 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

### **ARTICLE AUb 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

En secteurs indicés AUb\* et AUb\*\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif, aucune forme d'assainissement individuel ne sera autorisée.

## **2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Toutefois, exceptionnellement, le constructeur pourra être autorisé à réaliser à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sur son terrain.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

## **3 – Réseaux divers:**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE AUb 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, sauf en secteurs AUb\* et AUb\*\* où la réalisation de constructions neuves est interdite dans ces conditions :

pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> pour être constructible ;

## **ARTICLE AUb 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

**ZONE AUb**

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

En outre dans les secteurs AUb, AUb\* et AUb\*\* : lorsque qu'une disposition visant à une implantation à l'alignement est portée au schéma d'aménagement, les constructions doivent s'implanter en toute ou partie à l'alignement.

#### **ARTICLE AUb 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

#### **ARTICLE AUb 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

#### **ARTICLE AUb 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUb 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est limitée à 9,00 m au faîtage et à 6,00 m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE AUb 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

#### 1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

#### 2 – Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les toitures en panneaux translucides opaques
  
- Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.
- Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

#### 3 - Les couvertures :

- Les couvertures de faible pente (environ 35°) doivent être réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ; en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.
- Sur les constructions neuves ou les extensions : les couvertures peuvent être réalisées en tuile romane canal, en terre cuite de teinte naturelle ou d'un modèle similaire. dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °
- Les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

#### 4 - Les enduits :

Ils doivent être de teinte naturelle claire ou légèrement ocrés.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

#### 5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

#### 6 - Les clôtures

Elles doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Les murs de clôture maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité.

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager

Elles doivent avoir une hauteur totale qui ne peut excéder 1,70 mètre et doivent être constituées :

- Clôtures donnant sur l'espace public :
  - soit de murs à l'ancienne
  - soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m.
- Clôtures sur limites séparatives :
  - Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage
  - Soit par des murs pleins en matériaux enduits

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

#### 7 - Les abris de jardin :

ils seront constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20 °.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

#### 9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

## Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

### **ARTICLE AUb 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

### **ARTICLE AUb 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés (EVP), toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

### **ARTICLE AUb 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

## ZONE AUbh

### ZONE NATURELLE NON EQUIPEE, DESTINEE A L'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE

*Caractéristique de la zone :*

*Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'activité qui peut être urbanisée après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme*

*Le secteur indicé AUbh\*comporte des risques de cavités souterraines.*

*Le secteur AUbh<sub>c</sub> correspond au secteur d'activités futur en entrée Sud de Mirebeau. ; les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.*

*Le secteur AUbh<sub>p</sub> est un secteur protégé, dans lequel s'implante la station de lagunage.*

#### ARTICLE AUbh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- les constructions, à destination de :
  - . habitation,
  - . hébergement hôtelier
  - . exploitation agricole ou forestière
  - . industriel, artisanal et commercial, en dehors d'une modification du P.L.U. destinée à préciser les conditions règlement et d'équipement en vue de l'urbanisation.
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature
- les éoliennes

A titre général, sont interdites toutes les constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome, sauf les constructions liées aux réseaux.

De plus

- en secteur AUbh<sub>p</sub>, toute construction est interdite, sauf celles destinées au fonctionnement des installations de lagunage.
- Dans le secteur AUbh<sub>c</sub> : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article AUbh 2 ci-après

## Zone AUbh

## **ARTICLE AUbh 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et si par leur situation et leur disposition, ils ne portent pas atteinte à l'aménagement futur de la zone;
- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes, si par leur situation et leur disposition, ils ne portent pas atteinte à l'aménagement futur de la zone;

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans le secteur AUbh c : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres articles du règlement.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- et à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'E.V.P. :
  - Les aires de jeux
  - Le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12
  - les constructions liées aux réseaux.

## **ARTICLE AUbh 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m

**Zone AUbh**

- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

## **ARTICLE AUbh 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

### **2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Toutefois, exceptionnellement, le constructeur pourra être autorisé à réaliser à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sur son terrain.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

### **3 – Réseaux divers:**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

## **ARTICLE AUbh 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> pour être constructible ;

## **ARTICLE AUbh 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

# **Zone AUbh**

## VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

### ARTICLE AUbh 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

### ARTICLE AUbh 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

### ARTICLE AUbh 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### ARTICLE AUbh 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Zone AUbh**

La hauteur maximale est limitée à 9,00m au faitage et à 6,00m à l'égout du toit, sauf exigence technique particulière.

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

## **ARTICLE AUbh 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les bâtiments industriels, la couverture pourra être réalisée en acier pré-laqué, si par sa situation, il s'inscrit au site à partir des vues d'ensemble sur le bourg et depuis le bourg. Les teintes seront grises, ton terre-cuite ou vert.

Les clôtures doivent être de type agricole.

Les murs de clôture existants maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

### **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

#### **ARTICLE AUbh 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

#### **ARTICLE AUbh 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

Dans les espaces verts protégés (EVP), toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

Dans le secteur AUbh : les dispositions réglementaires seront déterminées lors de la modification ou la révision du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur.

#### **ARTICLE AUbh 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

### **TITRE III**

#### **Dispositions applicables aux zones agricoles**

## ZONE A

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

*Caractéristiques de la zone :*

La zone A est la zone agricole protégée destinée au maintien et au développement des activités agricoles.

Les secteurs A\* et A\*\* situent les espaces comportant des risques de cavités souterraines.

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles protégés pour des raisons paysagères dans lesquels les bâtiments nouveaux sont interdits.

Changement de destination: La zone A comporte des bâtiments agricoles situés au plan réglementaire par une « pastille rouge », qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. Ces bâtiments sont désignés au règlement, conformément à l'article 123-3-1 du Code de l'Urbanisme (« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »).

#### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:

- les constructions, à destination de :
  - . *habitation* : Les constructions nouvelles à usage d'habitations et les annexes, autres que l'habitation des exploitants agricoles, et les changements de destinations autorisés à l'article A2
  - . *hébergement hôtelier*
  - . *bureaux*
  - . *commerce*
  - . *artisanat*
  - . *industrie*
  - . *fonction d'entrepôt*
- Les adaptations et changements de destination, autres que pour l'exploitation, l'habitation des exploitants agricoles, ou les gîtes ruraux, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une pastille rouge, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), dans le volume existant, à savoir les bâtiments cadastrés ci-après :
- les constructions à usage d'activités,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,

**Zone A**

- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les parcs éoliens.

De plus :

En secteur Ap :

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public, sauf les antennes pour les réseaux et les éoliennes.
- les nouvelles constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article A2 ci-après

## **ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- 1 les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- 2 les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- 3 les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation, sauf dans le cas où les bâtiments d'exploitation agricole existent déjà.
- 4 les bâtiments agricoles à condition de ne pas provoquer de nuisances par rapport à des habitations non liées à l'exploitation agricole (dans le respect des distances imposées pour les activités d'élevage pour les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées
- 5 Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- 6 pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une pastille rouge, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination, conformément à l'article A 1 du règlement de P.L.U., le nombre de

**Zone A**

logements pouvant être réalisés dans le volume existant pourra être limité à un seul logement, si la voirie d'accès et les réseaux sont insuffisants.

- 7 La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- 8 Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.  
Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.
- 9 les bâtiments de vente de produits à la ferme sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.
- 10 Les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- 11 Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- 12 les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- 13 En dehors des secteurs Ap, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 100,00 m d'un bâtiment existant (mesuré en espace interstitiel).,
- 14 En dehors des secteurs Ap, la création des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme.
- 15 Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,

Des distances différentes aux distances de 50,00m ou 100,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une construction à usage d'habitation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les démolitions des bâtiments situés dans le périmètre de protection des monuments historiques ou repérés sur le document graphique par une étoile sont soumises à autorisation préalable au titre des articles L.430 et R.430 du Code de l'Urbanisme.

**Zone A**

Dans les secteurs Ap :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- les constructions et installations affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...),
- la réhabilitation et une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface existante.
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan (pastille rouge), dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
- les changements de destination de constructions à usage d'activités agro-touristiques,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, sont autorisés sous condition:

- l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres articles du règlement.
- Les aménagements destinés à la randonnée.

### **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable et assainissement :**

**Zone A**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Les eaux résiduaires agricoles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

En secteur A\* et A\*\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel seront interdits en présence de cavités souterraines. En l'absence de cavités souterraines, un assainissement individuel pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique, de l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et du schéma directeur d'assainissement de la commune et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant préalablement été prévues à cet effet.

## **2 - Eaux pluviales :**

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteurs indicés A\* et A\*\*, les constructions neuves doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel seront interdits en présence de cavités souterraines. En l'absence de cavités souterraines, les eaux pluviales pourront être évacuées dans un réseau d'épandage sur le terrain.

## **ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

En l'absence de réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Toutefois, les parcelles résultant de division doivent avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> pour être constructible.

**Zone A**

## **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement
- soit à plus de 5,00m de l'alignement des voies publiques
- ou à plus de 3,00m de l'axe des chemins ruraux,

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

## **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

## **ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

## **ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Zone A**

## 1 - Définitions

La hauteur maximale des constructions est fixée

- En hauteur maximale des constructions, non comprises les souches de cheminées,
- En hauteur en rive de toiture en pente
- En hauteur spécifique pour les terrasses

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction projetée.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30,00 m de longueur. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

## 2 - Hauteur maximale

Pour l'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m
- La hauteur en rive de toiture en pente est limitée à 6,00 m  
Ces hauteurs correspondent à un niveau à rez de chaussée et un étage et un étage partiel éventuellement sous comble,
- La hauteur à l'acrotère des terrasses est limitée à 4,00m

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation

- La hauteur ne doit pas excéder 12,00m au faîtage, sauf exceptions techniques et fonctionnelles, notamment silos, châteaux d'eau.

## **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

1 - Implantation :

**Zone A**

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

## 2 – Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides opaques

Les bardages bois sont autorisés,  
Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

## 3 - Les couvertures

Elles doivent être réalisées :

- en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire : dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.
- en tuiles « mécaniques » (d'aspect romane canal ou approchant) : dans ce cas les pentes sont de 35° maximum.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les bâtiments d'exploitation, la couverture pourra être réalisée en acier pré-laqué, si par sa situation, il présente une certaine indépendance avec du bâti ancien et si l'insertion au site le permet. Les teintes seront grises, ton terre-cuite ou vert.

## 4 - Les enduits seront de teinte naturelle claire ou légèrement ocrés.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

## 5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

## 6 - Les clôtures sont de deux type suivant leur situation :

En dehors des espaces bâtis, les clôtures sont de type agricole

En espace bâti, elles doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les murs de clôture existants maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

7 - Les abris jardin seront constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20 °.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### 8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

#### 9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

### **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

### **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

### **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES**

**Zone A**

## **DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Les autres espaces boisés sont soumis à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement. (annexe 1).

### **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## ZONE N

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*Caractéristique de la zone :*

*Zone protégée pour la qualité de son paysage*

- Les secteurs N\* et N\*\* comportent des risques de cavités souterraines.

*Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:*

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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. »*

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Ne, Ne\*, NL, Nr, Nr\*.

*.../...*

*« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

- **Le secteur Ne (et Ne\* : présence de cavités souterraines)** où la construction à usage d'habitation peut être autorisée
- **Le secteur Nr (et Nr\* : présence de cavités souterraines)**, qui comporte des bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement d'affectation et d'extension mesurée
- **Le secteur NL** est destiné aux équipements et activités culturels, de loisir, de sport et de tourisme de plein-air
- **Le secteur Nc** est destiné aux installations de stockage de déchets inertes

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

En zone N toutes constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général ; notamment sont interdites :

- les constructions à vocation d'habitat, sauf dans les secteurs Nr, Nr\* et Ne, Ne\*
- les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales
- les installations classées soumises à autorisation préalable
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- l'installation de mobil home
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes sauf en secteur NL,
- les constructions et les installations strictement nécessaires au fonctionnement des campings,
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des

**Zone N**

- caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L.,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
  - les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
  - les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
  - les dépôts de véhicules hors d'usage
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les installations sur mats telles qu'antennes et les éoliennes,
  - les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public, sauf en secteur NL,

Dans le secteur NL :

- Tous les aménagements ou installations autres que celles directement liées et nécessaires aux équipements sportifs, de loisirs

Dans le secteur Nc :

- Tous les aménagements ou installations autres que celles directement liées et nécessaires aux installations de stockage de déchets inertes

## **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :*

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.

Dans le secteur Ne et secteurs indicés Ne\* :

Sont admises sous conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- 1 les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de ne pas créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- 2 l'extension d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- 3 les installations classées non soumises à autorisation préalable
- 4 les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- 5 les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à condition, qu'ils soient liés à une activité existante sur le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux
- 6 l'extension et l'adaptation des bâtiments agricoles existants dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- 7 la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1

- 8 les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- 9 les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

Dans les secteurs Nr et secteurs indicés Nr\* :

Sont autorisées à 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

- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface existante.
- les changements de destination de constructions à usage d'habitation, d'activités agro-touristiques
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- la vente de produits à la ferme sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Dans les secteurs NL:

Les terrains de camping dans la limite d'une occupation de 50 emplacements à l'hectare.

Dans les secteurs Nc:

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

En outre :

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

Dans la zone N et les secteurs N\* et N\*\* :

- Les aménagements destinés aux liaisons douces et à la randonnée.

Dans les secteurs Ne, Ne\*, Nr et Nr\*

- Une seule extension des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>, après la date de révision du PLU approuvée le 27/10/2006
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteurs N\*, N\*\*, Ne\* et Ne\*\*, Nr\* et Nr\*\*, les constructions nouvelles, restaurations et extensions sont autorisées à condition que soit pris en compte le risque de cavités souterraines pour la réalisation des ouvrages.

### **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ACCES :

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### VOIRIE :

La création de voies publiques ou privées susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m

#### RESEAUX DIVERS

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

### **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et en particulier aux dispositions du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur (arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998) et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

En secteurs indicés N\* et Ne\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif si existant ;

En l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, de la faisabilité technique du dispositif et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

En l'absence de réseau collectif, les rejets en milieu naturel sont interdits en présence de cavités souterraines.

## 2 - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

En cas de création de surfaces imperméabilisées, des mesures doivent impérativement être prises afin d'éviter toute dégradation du milieu naturel récepteur.

Les canalisations et les fossés destinés à l'évacuation des eaux pluviales doivent être capables d'évacuer les surplus d'eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols.

En secteur N\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En secteur Ne\*, les constructions neuves seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux pluviales si existant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
- La capacité d'écoulement des eaux pluviales est limitée à 3l/s/ha. Après le calcul des capacités d'écoulement par la maîtrise d'œuvre, ce taux doit être maintenu et l'aménagement ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales.
- Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

## ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur (notamment au Code de la santé publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 7 septembre 2009 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement autonome).

## ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 15,00 mètres au moins de l'axe de la voie sauf indication particulière portée au plan n° 3 et mentionnée à l'article 4 du titre I.

En zone N et dans les secteurs NL, Nr, Nr\* et Nr\*\*, Ne, Ne\* et Ne\*\* :

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement,
- soit dans une bande de 20,00 mètres comptée depuis l'alignement

Toutefois, une disposition différente en avancée ou en recul total ou partiel, peut être admis ou imposé,

- pour organiser l'espace urbain en fonction du programme de construction et du paysage
- s'il permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- pour sauvegarder un mur de clôture ancien en pierre,
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante déjà située en retrait,
- pour s'adapter à la configuration de cavités souterraines,
- pour la reconstitution d'un édifice ancien, dont la valeur historique est reconnue et justifié par des documents authentiques,
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifie.

Les saillies, balcons, débords de toitures, modénature et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas comptés pour prendre en compte l'alignement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Dans le secteur NL, les installations sportives et de plein-air peuvent être implantées indifféremment, en fonction des contraintes fonctionnelles.

## **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

## **ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

## **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- En zone N et en secteurs Nr et Nr\*, sauf en secteurs Ne, Ne\* et NL, n'est pas fixé de règles. (*En secteur Nr et Nr\*, la densité est limitée par les modalités d'extension données à l'article N 2 du présent règlement*).

Une emprise au sol maximale est fixée :

- **En secteur Ne et Ne\*** : 0,25
- **En secteur NL** 0,10

## ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **En secteurs NL, Nr Nr\* et Nr\*\*, Ne, Ne\*et Ne\*\*, la hauteur maximale est fixée à 7,00 m au faîtage, 3,50 m à l'égout**
- **En secteurs Nr, Nr\* et Nr\*\*, la hauteur maximale est fixée à 7,00 m au faîtage, 3,50 m à l'égout, sauf si l'extension de la construction est réalisée en continuité ou sous les limites de la hauteur d'une construction existante**
- **En secteur NL, une hauteur supérieure est admise pour les équipements sportifs tels que gymnases, piscines, tribunes, etc.**

## ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)**

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le permis de démolir est obligatoire.

### 1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

### 2 – Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides opaques

Les bardages bois sont autorisés,  
Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

# Zone N

### 3 - Les couvertures

#### 3.1 - Dans le périmètre de la ZPPAUP :

- les couvertures de faible pente (environ 35°) seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite (« tige de botte ») ou modèle similaire
- sur des édifices anciens et en abord immédiat des monuments historiques seul ce modèle sera accepté.
- sur les constructions neuves ou les extensions les couvertures pourront être réalisées en tuile romane canal en terre cuite de teinte naturelle.
- les matériaux d'imitation ne sont pas autorisés.
- Il convient de remplacer le terme « d'aspect similaire » par « d'un modèle similaire » dans le secteur de la ZPPAUP.

#### 3.2 - En dehors du périmètre de la ZPPAUP les couvertures doivent être réalisées :

- o en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou d'aspect similaire : dans ce cas les toitures doivent être à un ou deux versants, avec une pente faible, inférieure à 35 °.
- o en tuiles « mécaniques » (d'aspect romane canal ou approchant) : dans ce cas les pentes sont de 35° maximum.

#### 3.3 - En outre :

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les bâtiments d'exploitation, la couverture pourra être réalisée en acier pré-laqué, si par sa situation, il présente une certaine indépendance avec du bâti ancien et si l'insertion au site le permet. Les teintes seront grises, ton terre-cuite ou vert.

### 4 - Les enduits seront de teintes naturelles claires ou légèrement ocrées.

- Les façades doivent être plates, enduites Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...).
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée
- L'enduit blanc ou la peinture blanc pure sur maçonnerie de façade sont interdits.

### 5 - Les ouvertures :

Les baies doivent être de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux et comporter des volets battants ;

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

### 6 - Les clôtures sont de deux types suivant leur situation :

En dehors des espaces bâtis, les clôtures sont de type agricole : Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être exclusivement réalisées sur poteaux bois ou constituées de haies vives ou de rideaux d'arbres.

En espace bâti, elles doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que béton, tôles, panneaux ajourés, piquets de fer, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois ou matériaux de synthèse est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les murs de clôture existants maçonnés en pierre, ou en moellons enduits doivent être maintenus autant que possible, ainsi que les pilastres des portes et porches.

#### 7 - Les abris de jardin

Ils doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente comprise entre 12° et 20°. Les bardages en tôle sont interdits.

#### 8 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

#### 9 – Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement

### **Les espaces libres**

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

## **ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Zone N**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

Les emplacements pour le stationnement sur l'unité foncière sont imposés pour les cas suivants :

En secteur Ne :

- 2 places par logement,

En secteur NL :

- Pour les activités de loisir et l'accueil de plein air, les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les programmes, avec au minimum une place pour 10 m<sup>2</sup> de bureau.
- Pour les terrains de camping et caravanes, les places de stationnement doivent correspondre aux possibilités d'accueil à raison d'une place par tente et par caravane.

### **ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les autres espaces boisés sont soumis à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces verts protégés (EVP) , toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors de l'emprise construite), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et à l'article L.311 du Code Forestier

La liste des essences préconisées en Vienne est jointe en annexe au présent règlement (annexe 1).

### **ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de  
l'agriculture et de la forêt  
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,  
Environnement

20, rue de la Providence  
B.P. 523  
86020 Poitiers Cedex

## Création de haies ou de bosquets

### Liste indicative des essences préconisées Sur le secteur de Mirebeau

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de climat)

\* **Arbres isolés** : Dans la plaine du Mirebalais, notamment autour des bourgs, hameaux et en secteur viticole, de nombreux arbres étaient plantés. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences traditionnelles comme le **noyer commun** et les fruitiers divers (**amandier**, cerisiers, pruniers...)

#### \* **Haies / bosquets : strate arborée :**

##### > en zone à caractère naturel :

Chêne pubescent, chêne vert (sol superficiel), chêne pédonculé, noyer commun, amandier, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers sauvages (alisier torminal, merisier, cormier, ...), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (si sol décarbonaté),...

dans les zones humides : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge des ruisseaux), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, ...

##### > en zone plus urbaine :

**les mêmes +** tous les arbres fruitiers cultivés, platane, micocoulier, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), ...

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

*Eventuellement, dans les parcs, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, cyprès, séquoias, pin laricio de Corse.*

#### \* **Haies / bosquets : strate arbustive :**

##### > en zone à caractère naturel :

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

##### > en zone plus urbaine :

**les mêmes +** lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirée van houttei, althéas, forsythia...

#### **A proscrire :**

- les plantation de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...



# Communauté de communes du HAUT-POITOU



## Commune de MIREBEAU



## Département de la VIENNE

### REVISION ALLEGEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MIREBEAU

#### 2. REGLEMENT DE LA ZONE Ue



Plan Local d'Urbanisme approuvé le  
27 octobre 2006  
Modification n°1 approuvée le 2 juin  
2010  
Modification n°2, révisions allégées  
n°1, 2 et 3 approuvées le 9 mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire  
d'approbation de la **révision allégée**  
**n°4** du Plan Local d'Urbanisme du

Le Président  
Benoît PRINÇAY

Communauté de communes du Haut-Poitou  
10 avenue de l'Europe  
86170 Neuville-de-Poitou

Commune de Mirebeau  
1 place de la République  
86110 MIREBEAU

**SOMMAIRE**

**ZONE Ue**

**3**

# ZONE Ue

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT

Caractère de la zone :

La zone Ue est destinée à l'accueil d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article Ue 1.1. DESTINATIONS INTERDITES

Toutes les destinations sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- de celle mentionnée à l'article 1.2 suivant, autorisée sous conditions.

#### Article Ue 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.2.1. Habitation. Est autorisée :

- l'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services.

### 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article Ue 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

#### Article Ue 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 2.2.1. Nivellement

Les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les remblais de type taupinière ne sont pas acceptés.

##### 2.2.2. Caractéristiques des éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale et aux matériaux.

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Sur les toitures en pente, ils seront implantés en regroupement en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

Les pompes à chaleur et climatiseurs visibles de l'espace public feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

### 2.2.3. Architecture contemporaine

Les programmes contemporains se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

## **Article Ue 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la zone Ue, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les abords des constructions doivent participer à la biodiversité, à la nature en ville et au respect du cycle naturel de l'eau.

Les surfaces libres de toute construction et espaces d'évolution associés (cours d'école...), de stationnement et d'accès, doivent être plantées ou rester perméables.

Un arbre est à planter pour 50 m<sup>2</sup> en aire de stationnement. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

## **Article Ue 2.4. STATIONNEMENT**

### 2.4.1. Stationnement des vélos

Les espaces de stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, sans marche à franchir. Ils doivent être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries de vélos électriques.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Ue 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.