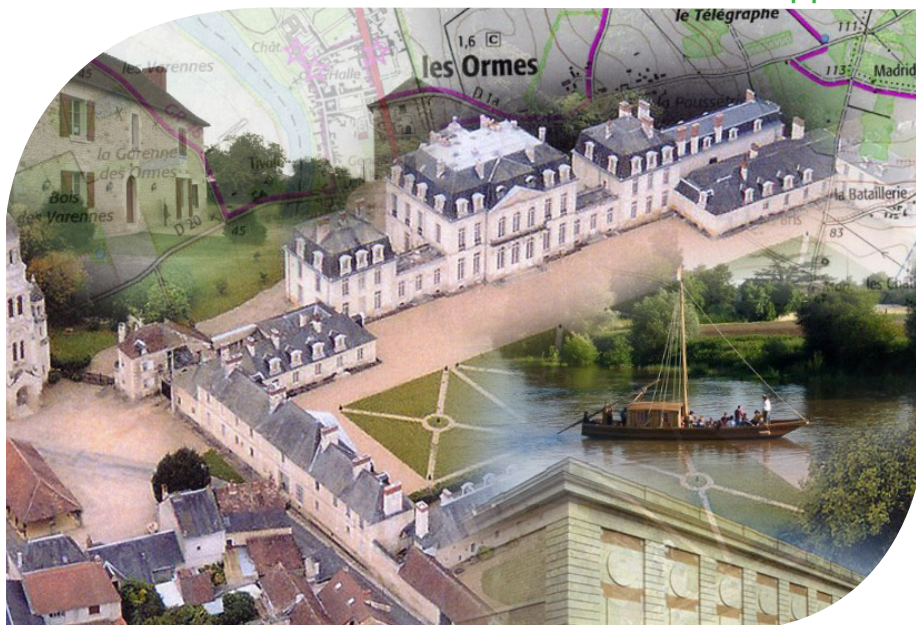




Commune des Ormes

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait aux Ormes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 11/12/2017
APPROUVÉ LE : 10/09/2018

Etude réalisée par :



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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	3
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU.....	3
2. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS.....	3
3. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS.....	3
4. LES DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS	3
5. LES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	4
6. LES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	4
7. EMBACEMENTS RESERVES	5
8. ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION	5
9. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE.....	5
LEXIQUE	6
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
1. LES ZONES UA – ZONES DU CENTRE-BOURG ET DES CENTRES CONSTRUCTIBLES DES HAMEAUX10	
1.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	10
1.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	11
2. LES ZONES UB – TISSU URBAIN RECENT DU BOURG ET DES HAMEAUX.....	18
2.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	18
2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	19
3. LA ZONE UC – TISSU URBAIN RECENT SOUMIS AUX NUISANCES CUMULEES DE LA VOIE FERREE ET DE LA RD910.....	25
3.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	25
3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	26
4. LA ZONE UD – COOPERATIVE AGRICOLE.....	31
4.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	31
4.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	32
5. LA ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES.....	36
5.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	36
5.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	37



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
1. LES ZONES 1AU.....	41
1.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	41
1.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	42
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	47
1. LA ZONE A.....	47
1.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	47
1.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	48
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
2. LA ZONE N.....	54
2.1. CARACTERE DE LA ZONE.....	54
2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	55
ANNEXE 1 : LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	62
ANNEXE 2 : LA LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L151-19 OU DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	63
ANNEXE 3: LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION.....	72

DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des Ormes.

2. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

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

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

4. LES DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

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

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

5. LES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments identifiés aux plans de zonage du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU) comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois :

- ✓ Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des parcs arborés (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants, extension d'une construction attenante, annexes...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.
 - o Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale (maison...).
 - o Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc.
- ✓ Des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées ou aux alignements d'arbres peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent.
- ✓ Les constructions, aménagement et installations doivent préserver au maximum les zones humides existantes. Si une atteinte à une zone humide ne peut être évitée pour la réalisation d'une construction, installation ou d'un aménagement autorisé dans la zone alors des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre dans le respect des dispositions de la loi sur l'Eau, du Code de l'Environnement et du SDAGE Loire-Bretagne.

6. LES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les travaux portant sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les murs identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité. Un percement ponctuel et limité pourra être envisagé pour la création d'un seul accès piéton ou routier supplémentaire aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

L'implantation des constructions en zone agricole et en zone naturelle et forestière ne doit pas remettre en cause les points de vue identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans de zonage du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU).

Au sein des espaces jardinés (élément n°28 sur les plans de zonage), il ne peut être réalisé de constructions principales à vocation d'habitation : seules sont autorisées les annexes et installations liées aux constructions principales situées dans le même terrain (unité foncière).

7. EMPLACEMENTS RESERVES

Les plans de zonage du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU) fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

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

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

8. ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Conformément aux dispositions figurant aux plans de zonage, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD910.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ aux réseaux d'intérêt public ;
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

9. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée et de la RD910, reportés sur les documents graphiques du règlement. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets préfectoraux annexés au présent dossier de PLU.

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

■ **ACCES**

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

■ **ACROTERE**

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

■ **ANNEXES :**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

■ **BARDAGE**

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

■ **BATIMENT EXISTANT**

La notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS:**

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

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

• **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- LA SOUS-DESTINATION « LOGEMENT » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- LA SOUS-DESTINATION « HEBERGEMENT » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

• **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. Elle comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- o LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- o LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- o LA SOUS-DESTINATION « COMMERCE DE GROS » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- o LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- o LA SOUS-DESTINATION « HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- o LA SOUS-DESTINATION « CINEMA » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

- o LA SOUS-DESTINATION « LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- o LA SOUS-DESTINATION « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- o LA SOUS-DESTINATION « ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- o LA SOUS-DESTINATION « SALLES D'ART ET DE SPECTACLES » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- o LA SOUS-DESTINATION « EQUIPEMENTS SPORTIFS » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- o LA SOUS-DESTINATION « AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- o LA SOUS-DESTINATION « INDUSTRIE » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- o LA SOUS-DESTINATION « ENTREPOT » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- o LA SOUS-DESTINATION « BUREAU » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Exploitations agricoles et forestières :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux en prolongement de l'acte de production, par exemple la vinification, la production fromagère...).

- o LA SOUS-DESTINATION « EXPLOITATION AGRICOLE » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- o LA SOUS-DESTINATION « EXPLOITATION FORESTIERE » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **CONSTRUCTION :**

Tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

- **EMPRISE PUBLIQUE :**

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

■ **ESPACE LIBRE :**

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

■ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai

■ **EXTENSION :**

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

■ **FAÇADE**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

■ **FAÏTAGE :**

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

■ **HAUTEUR :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

■ **ICPE :**

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

■ **LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

■ **REHABILITATION**

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

■ **TERRAIN :**

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

■ **VOIES PUBLIQUES :**

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

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. LES ZONES UA – ZONES DU CENTRE-BOURG ET DES CENTRES CONSTRUCTIBLES DES HAMEAUX

1.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

1.1.1. Identification

Il s'agit d'une zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. La zone UA correspond au centre-bourg. Il est caractérisé par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. Cette zone est en grande majorité dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Un sous-secteur UAh a été créé pour identifier les secteurs constructibles dans les hameaux et définir des règles permettant une cohabitation avec l'activité agricole.

A l'exception du Colombier, de Bois Pouzin, de Mousseau et de Poizay, cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

Cette zone intègre des éléments végétaux qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Cette zone intègre également des éléments bâtis qui présentent un intérêt architectural, culturel ou historique et qui participent de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

1.1.2. Destination

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

1.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

1.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

• Article 1 : Destinations et sous-destinations

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,

Sont autorisées les destinations et sous destinations non expressément mentionnées à l'article 2.

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

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone ;
- Les constructions agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la zone ;
- *Au sein des espaces jardinés identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (élément n°28 sur les plans de zonage), seules sont autorisées les annexes et installations (piscines, abris de jardin...) liées aux constructions principales à vocation d'habitation situées dans le même terrain (unité foncière).*

Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont uniquement autorisées les ICPE soumis à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante, et qui sont compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée

1.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

En zone UAh, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 12 m au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour s'harmoniser aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines si celles-ci présentent une hauteur supérieure.

Les constructions tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des égouts de toit est autorisé.

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

L'implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou à l'alignement de l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies.

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,50 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...) ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

Par rapport aux limites séparatives

En zone UAh :

- La construction peut être implantée en limites séparatives sauf lorsque cette limite est séparative avec une zone agricole A ou naturelle N.
- L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de :
 - o 1 mètre par rapport à cette limite s'il ne s'agit pas d'une limite avec une zone agricole A ou naturelle N.
 - o 20 mètres par rapport à cette limite s'il s'agit d'une limite avec une zone agricole A ou naturelle N.Ne sont pas concernées par ce recul :
 - L'extension des constructions existantes situées à une distance inférieure de la zone agricole ;
 - les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m² ;
 - les constructions agricoles.

Dans le reste de la zone UA, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Une implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment implanté à l'alignement et sur une limite séparative ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

Exceptions

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

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des

dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf.* décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Ces parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, doivent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits de façades

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS

Les couvertures transparentes sont autorisées.

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 22° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectent pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant sans création de nouveaux logements, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits.

Pour les constructions d'habitation collective ou de bureaux, un espace de stationnement suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues, couvert, fermé ou non, devra être intégré à raison de 2m² pour 110m² de surface de plancher de locaux.

1.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

2. LES ZONES UB – TISSU URBAIN RECENT DU BOURG ET DES HAMEAUX

2.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

2.1.1. Identification

Il s'agit d'une zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. La zone UB correspond aux extensions urbaines depuis la seconde moitié du XXème siècle. Cette zone peut accueillir ponctuellement des constructions plus anciennes, autrefois isolées ou dans des hameaux, qui ont été peu à peu rattrapées par l'urbanisation récente.

Cette zone est en grande majorité dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation. Quelques constructions éparses dans les hameaux ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif et le schéma directeur d'assainissement ne prévoit pas leur raccordement, un sous-secteur UBha a été créé pour les identifier.

Un sous-secteur UBh a été créé pour identifier les secteurs constructibles dans les hameaux et définir des règles permettant une cohabitation avec l'activité agricole.

A l'exception du Colombier, de Bois Pouzin, Mousseau et de Poizay, cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

Cette zone intègre des éléments végétaux qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Cette zone intègre également des éléments bâtis qui présentent un intérêt architectural, culturel ou historique et qui participent de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

2.1.2. Destination

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

2.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une évolution de la trame bâtie existante.

2.2.DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

• Article 1 - Destinations et sous-destinations

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,

Sont autorisées les destinations et sous destinations non expressément mentionnées à l'article 2.

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

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone ;
- Les constructions agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la zone.

Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont uniquement autorisées les ICPE soumis à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante, et qui sont compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée

2.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage.

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

L'implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans la zone UB, les nouvelles constructions principales s'implanteront en reprenant l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains voisins ou l'alignement ou le recul de l'une des constructions qui lui font face.

Dans la zone UBh : les nouvelles constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques sous réserve que ce retrait n'excède pas celui observé sur les parcelles voisines.

- Par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UBh :

- La construction peut être implantée en limites séparatives sauf lorsque cette limite est séparative avec une zone agricole A ou naturelle N.
- L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de :
 - o 1 mètre par rapport à cette limite s'il ne s'agit pas d'une limite avec une zone agricole A ou naturelle N.
 - o 20m par rapport à cette limite s'il s'agit d'une limite avec une zone agricole A ou naturelle N. Ne sont pas concernées par ce recul :
 - L'extension des constructions existantes situées à une distance inférieure de la zone agricole ;
 - les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m² ;
 - les constructions agricoles.

Dans le reste de la zone UB, la construction peut être implantée en limites séparatives. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

Exceptions :

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

• Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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

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

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

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

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur

;5° Les brise-soleils.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS :

Les couvertures transparentes sont autorisées.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 22° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectent pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton bruts...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

- **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum. Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimuler par des éléments décoratifs.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, sans création de nouveaux logements, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits.

Pour les constructions d'habitation collective ou de bureaux, un espace de stationnement suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues, couvert, fermé ou non, devra être intégré à raison de 2m² pour 110m² de surface de plancher de locaux.

2.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

En outre, les dispositions figurant aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Au sein du secteur UBha, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

3. LA ZONE UC – TISSU URBAIN RECENT SOUMIS AUX NUISANCES CUMULEES DE LA VOIE FERREE ET DE LA RD910

3.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

3.1.1. Identification

Il s'agit d'une zone à vocation mixte soumise à de fortes nuisances sonores liées à la voie ferrée. Il n'est donc pas souhaité y accueillir de nouveaux logements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

A l'exception du Colombier, de Bois Pouzin, Mousseau et de Poizay, cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

3.1.2. Destination

La zone UC, destinée à associer présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

3.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UC s'attache à intégrer les constructions dans leur environnement immédiat.

3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

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

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à destination de commerces et d'activités de services.

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

Sont interdites toutes les affectations des sols et destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.

Concernant les ICPE, sont uniquement autorisées les ICPE soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante, et qui sont compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.

Sont autorisées les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sous réserve :

- De ne pas créer de nouveaux logements ;
- Et que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Sont autorisées les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et que les annexes n'excèdent pas 60 m² de surface de plancher.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée

3.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage.

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

L'implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions principales s'implanteront en reprenant l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains voisins ou l'alignement ou le recul de l'une des constructions qui lui font face.

- Par rapport aux limites séparatives

La construction peut être implantée en limites séparatives. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

Exceptions :

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

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

Généralités

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

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

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

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

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

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS :

Les couvertures transparentes sont autorisées.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE À 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 20 M² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 22° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectant pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

;5° Les brise-soleils.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton bruts...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, sans création de nouveaux logements, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits.

3.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

4. LA ZONE UD – COOPERATIVE AGRICOLE

4.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

4.1.1. Identification

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle et agricole, destinée à l'accueil de la coopérative agricole.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

4.1.2. Destination

La zone UD doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

4.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UD s'attache à intégrer les constructions dans leur environnement immédiat.

4.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

• Article 1 : Destinations et sous-destinations

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nouvelles à destination d'activités industrielles, de bureaux et d'entrepôts nécessaires à l'activité d'une coopérative agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (réseaux, pylônes, transformateurs...).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1.

• Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

4.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder celles des constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU.

L'implantation des constructions

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu), soit avec un retrait minimum de 5 mètres de cette même limite.

Exceptions

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Ce recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Généralités

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

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

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement. Pour les volumes importants, il est recommandé l'usage de couleurs foncées. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La toiture doit être d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

- **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

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

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager adapté (par exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, haies...).

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

4.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

5. LA ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES

5.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

5.1.1. Identification

Il s'agit d'une zone destinée exclusivement à l'accueil d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

5.1.2. Destination

La zone UY, destinée à associer présence d'activités et équipements, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

5.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UY s'attache à intégrer les constructions dans leur environnement immédiat.

5.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

5.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

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

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nouvelles à destination d'activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions et installations nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- Les constructions et installations nouvelles à destination de commerces et d'activités de services, à l'exception des constructions et installations de restauration disjointes d'une activité existante dans la zone, d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- Les logements dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour un gardiennage d'activités, d'équipements ou de services et que ces logements sont compris dans les emprises bâties des constructions existantes ou à venir à vocation d'activités, d'équipements ou de services ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (réseaux, pylônes, transformateurs...).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementée

5.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

L'implantation des constructions

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu), soit avec un retrait minimum de 5 mètres de cette même limite.

Exceptions

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Ce recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

• Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement. Pour les volumes importants, il est recommandé l'usage de couleurs foncées. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La toiture doit être d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

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

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

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager adapté (par exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, haies...).

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

5.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1. LES ZONES 1AU

1.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

1.1.1. Identification

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire, au sein de laquelle les constructions sont autorisées, 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, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

1.1.2. Destination

Il convient donc tout d'abord d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites. Il convient ensuite d'encadrer l'accueil de nouvelles constructions sur ces sites, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation qui y sont définies.

1.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité, et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place pour traduire les principes d'aménagement définis au niveau des OAP.

1.2.DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

- **Article 1 - Destinations et sous-destinations**

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,
- de respecter les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)
- sous réserve pour les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant ;

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (réseaux, pylônes, transformateurs...).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementée

1.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage.

L'implantation des constructions

Au sein du secteur 1AU1, les constructions à vocation de logements doivent s'implanter à 20m d'une limite avec une zone agricole A ou naturelle N. Ne sont pas concernées par ce recul les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². L'implantation par rapport aux autres limites n'est pas réglementée.

Au sein du secteur 1AU2 : une partie de chacune des constructions principales doit s'implanter à l'alignement de la voie de desserte.

L'implantation n'est pas réglementée dans les autres secteurs

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

Généralités

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf.* décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴).

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

⁴ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur

;5° Les brise-soleils.

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

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

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS :

Les couvertures transparentes sont autorisées.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE À 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 20 M² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 22° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton bruts...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit..

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

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

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

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager adapté (par exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, haies...).

En outre dans le secteur 1AU1 et le secteur 1AU3, une haie arbustive est à planter en limite séparative avec l'espace agricole comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU) et sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

1.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

En outre dans le secteur 1AU1, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue d'Aubery comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU) ;

En outre dans le secteur 1AU2, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à dans le prolongement de la rue des Coquelicots comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU) ;

En outre dans le secteur 1AU3, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Fauvettes et la rue des Pinsons comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU) ;

En outre dans le secteur 1AU4, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la rue des Pinsons à la rue des Varennes comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU).

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé et paysager (végétation, muret...) sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. LA ZONE A

1.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

1.1.1. Identification

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

Cette zone intègre des éléments végétaux qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Cette zone intègre également des éléments bâtis qui présentent un intérêt architectural, culturel ou historique et qui participent de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Un sous-secteur As a été défini pour permettre le maintien et l'évolution de la station-service présente sur le site.

1.1.2. Destination

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'évolution des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à l'exploitation agricole.

1.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone A vise à protéger les terres et les exploitations agricoles, à permettre l'évolution des exploitations agricoles et celles des activités et bâtis non liés à l'activité agricole mais existants dans l'espace rural, dans des proportions compatibles avec la proximité de l'activité agricole

1.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

• Article 1 : Destinations et sous-destinations

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sont autorisés dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les logements des exploitants agricoles sous réserve :
 - o Qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - o Qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 100 mètres sera exceptionnellement autorisée, sans excéder 300m, si une contrainte technique forte le justifie (présence d'une ligne à haute tension, d'une zone humide...) ou s'il s'agit de s'inscrire dans la continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart existant.
- Les changements de destination de bâtiments identifiés aux plans de zonage du PLU pour les destinations suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que :
 - o L'augmentation d'emprise au sol soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o Qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexe à l'habitation (garage, abris de jardin, piscine ...) sous réserve :
 - o Qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale ;
 - o Que le nombre d'annexe n'excède pas deux sur une même unité foncière ;
 - o Que, si ou deux annexes sont réalisées sur une même unité foncière, l'emprise au sol cumulée soit inférieure à 50 m² (ne sont pas concernées ici les piscines) ;
 - o Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;
- Les constructions et installations liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

Sont interdites toutes les affectations des sols et destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.

Sont admis dans le secteur As (sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 30% de la superficie de l'unité foncière) :

- Les constructions et installations à vocation de commerces en lien direct avec l'activité de la station-service;
- Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée

1.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé d'hauteur maximale, mais les constructions devront s'intégrer dans leur environnement

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes ...).

L'implantation des constructions

L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les points de vue identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans de zonage du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU).

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD910, les dispositions présentées dans les « Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones » doivent être respectées.

En plus des dispositions générales liées à la RD 910, il est dans tous les cas, pour les routes départementales, obligatoire de respecter un recul minimal de 10 mètres.

Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, et des emprises publiques à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Un recul minimal de 5 mètres est obligatoire dans le cas contraire.

Par rapport aux limites séparatives

La construction peut être implantée en limites séparatives. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

Toute construction autorisée projetée en limite d'une zone U ou AU (et secteurs déclinés) doit respecter un recul minimal de 20 mètres vis-à-vis de la limite des zones U ou AU (et secteurs déclinés) les plus proches.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

• Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf.* décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵).

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

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur 5° Les brise-soleils.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit. Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

En cas d'extension de constructions à usage agricole et forestier, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS :

Les couvertures transparentes sont autorisées.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE À 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 20 M² :

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Ces types de toiture sont également admis dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes, une recherche architecturale ou des contraintes techniques.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 30° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectent pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre de place doit correspondre à l'usage envisagé.

1.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2. LA ZONE N

2.1. CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

2.1.1. Identification

La zone N est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus. Afin de permettre l'évolution du camping, des équipements sportifs et du cimetière présents dans la zone naturel, des sous-secteurs respectivement Nt, NI et Nc ont été définis.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

Cette zone intègre des éléments végétaux qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Cette zone intègre également des éléments bâtis qui présentent un intérêt architectural, culturel ou historique et qui participent de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

2.1.2. Destination

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est cependant permis une évolution maîtrisée des constructions existantes.

2.1.3. Objectifs des dispositions réglementaires

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.2.1. Affectation des sols et destination des constructions

• Article 1 : Destinations et sous-destinations

Rappels :

- Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD910 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vienne en annexe du dossier de PLU).
- Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique, notamment dans les périmètres concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations de la Vienne (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).
- Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

Expression de la règle

Sont admis dans le reste de la zone N :

- Les aménagements, constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les changements de destination de bâtiments identifiés aux plans de zonage du PLU pour les destinations suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que :
 - o L'augmentation d'emprise au sol soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o Qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexe à l'habitation (garage, abris de jardin, piscine ...) sous réserve :
 - o Qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale ;
 - o Que le nombre d'annexe n'excède pas deux sur une même unité foncière ;
 - o Que, si ou deux annexes sont réalisées sur une même unité foncière, l'emprise au sol cumulée soit inférieure à 50 m² (ne sont pas concernées ici les piscines) ;
 - o Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;
- Les constructions et installations liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

Sont interdites toutes les affectations des sols et destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.

Dans le secteur Ni sont interdites toutes constructions, affouillements ou exhaussements. Seuls les aménagements permettant un meilleur écoulement et un meilleur tamponnement des eaux peut être autorisé.

Sous réserve qu'au sein des secteurs NI, Nc, Nt et Nte l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 30% de la superficie de l'unité foncière :

Sont admis au sein du secteur Nte, les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les annexes des constructions existantes.

Sont admis au sein du secteur NI :

- Les constructions et installations d'équipements sportifs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur ;
- Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Sont admis au sein du secteur Nc :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (cimetière...) et leur structure d'accompagnement (parking...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Sont admis au sein du secteur Nt :

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les terrains résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementée

2.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, et 10 m au faîtage.

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

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

L'implantation des constructions

L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les points de vue identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans de zonage du PLU (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU).

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD910, les dispositions présentées dans les « Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones » doivent être respectées.

Par rapport aux autres routes départementales, les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres.

Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, et des emprises publiques à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Un recul minimal de 1 mètre est obligatoire dans le cas contraire.

Par rapport aux limites séparatives

La construction peut être implantée en limites séparatives. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

• Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf.* décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et « plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Aspect extérieur

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

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

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

⁶ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur 5° Les brise-soleils.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades.

Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS :

Les couvertures transparentes sont autorisées.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Ces types de toiture sont également admis dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes, une recherche architecturale ou des contraintes techniques.

Dans les autres cas :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 30° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- Les matériaux de toiture sont l'ardoise naturelle ou la tuile de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectent pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée.

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Il est recommandé une implantation privilégiée en partie basse et sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum. Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les interventions sur les éléments identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées au chapitre 6 des Dispositions générales du présent règlement.

- **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre de place doit correspondre à l'usage envisagé.

2.2.3. Équipements, réseaux et emplacements réservés

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ANNEXE 1 : LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro sur les plans de zonage	Objet	Bénéficiaire
1	Elargir la rue de la Source à 8 m	commune des Ormes
2	Elargir la rue de Madrid à 8 m	commune des Ormes
3	Aménager le carrefour des rue Richelieu et Buxières et élargir la rue de Buxières	commune des Ormes

ANNEXE 2 : LA LISTE DES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-19 OU DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro sur les plans de zonage	Élément identifié	Photographies
1	Calvaire de l'école	
2	Calvaire de la Route de Mousseau	

3	Calvaire de Bois Pouzin	
4	Calvaire de Poizay	
5	Calvaire de Colombier	

6	Pigeonnier de la Mardelle	
7	Pigeonnier de Poizay	
8	Pigeonnier de Falaise	
9	Pigeonnier de la ferme du Pain	Non visible depuis l'espace public

10	Lavoir communal	
11	Mur d'enclos du château de la Fontaine avec les tourelles de Saint-Sulpice	
12	Mur du château des Ormes	

13	Puits les Châtillons	
14	Pompe Rue de la Liberté	
15	Deux puits, lieu-dit Mousseau	

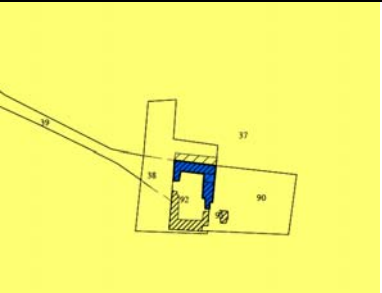
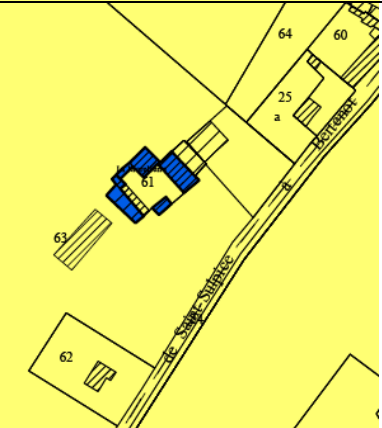
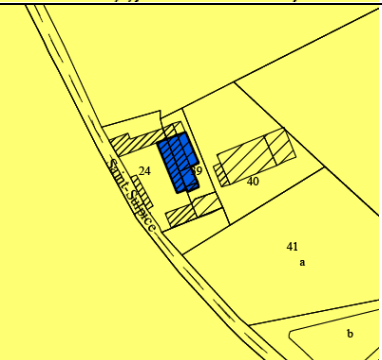
16	Un puits, lieu-dit Mousseau	
17	Fontaine de Poizay	
18	Monuments aux morts de l'Eglise et chapelle	Non visible depuis l'espace public
19	Monument aux morts place de la Liberté	

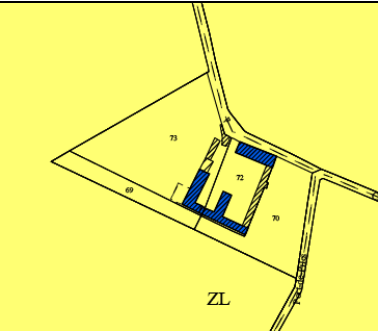
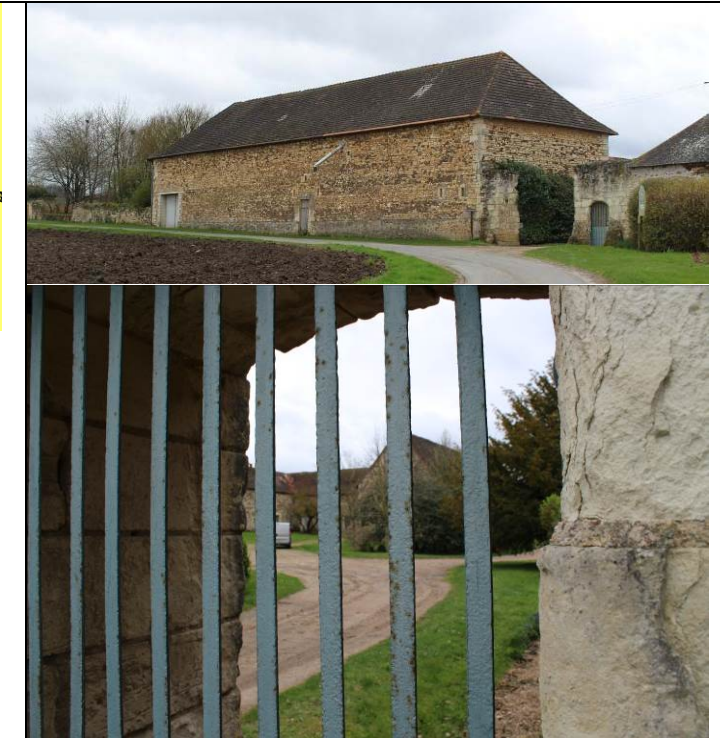
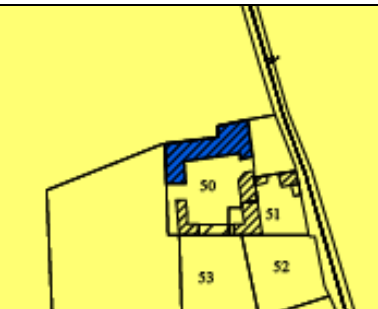
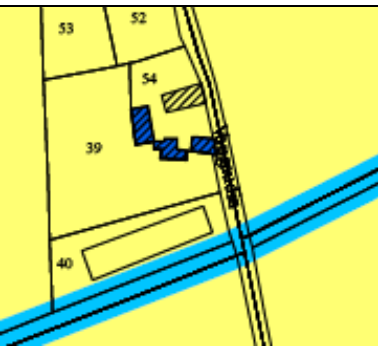
20	Monument aux morts	
21	Lavoir du château	Non visible depuis l'espace public
22	Chemin de halage et les alignements d'arbres l'accompagnant	
23	Ruisseau	Non visible depuis l'espace public
24	Ruisseau	

25	Ruisseau	
26	Ruisseau	
27	Parcs, bois et jardins	

28	Espace jardiné (poumon vert) en cœur de bourg	
29	Zones humides identifiées par le SAGE de la Vienne	
30	Point de vue de la Lirasse sur la vallée de la Creuse	Non visible depuis l'espace public

ANNEXE 3: LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Localisation et vocation estimée	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (extrait du zonage)	Photographie du ou des bâtiment(s)
Mousseau sud (n°1)		
La Morellerie (n°3 et 11)		
Le Petit Dumeray (n°2)		

Le grand Dumeray (n°4 et 12)		
Vaugaudin (nord) (n°8)		
Vaugaudin (sud) (n°5, 6 et 7)		

**Piléron
(n°9 et 10)**

