



# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE CHÂTELLERAULT

### REGLEMENT

Approuvé le 28 juin 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 février 2020

## SOMMAIRE

TITRE I.....	4
Dispositions Générales.....	4
TITRE 2 .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	33
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones U1, U1i et U1azi.....	36
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	36
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
III. Équipements et réseaux .....	49
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U2, U2a, U2i, U2azi U2c et U2l.....	50
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	51
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
III. Équipements et réseaux .....	66
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UY, UYi, UYazi et UYa.....	67
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	67
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	70
III. Équipements et réseaux .....	77
TITRE 3.....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	78
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones AU1 .....	80
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	80
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	82
III. Équipements et réseaux .....	94
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones AU2.....	95
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	95
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	97
III. Équipements et réseaux .....	103
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones AU2.....	105
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	105
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	106
III. Equipements et réseaux .....	107

TITRE 4.....	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	108
Chapitre 7 : Dispositions applicables aux zones A, Ah, Ay et Ae.....	110
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	110
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	113
III. Équipements et réseaux .....	120
TITRE 5.....	121
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	121
Chapitre 8 : Dispositions applicables aux zones N, N3, N4, Nj, NL, NLi, NLazi, Ns, .....	124
I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	128
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
III. Équipements et réseaux .....	135
ANNEXE 1: .....	136

# TITRE I

## Dispositions Générales

## 1 CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

## 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### - Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),

*Les zones à vocation mixte sont des zones où la mixité des fonctions urbaines doit être recherchée. Elles correspondent généralement à des zones où l'habitat est la fonction principale mais où sont également implantées des constructions pouvant relever d'une vocation commerciale, de services, d'activités non nuisantes, d'équipements collectifs...*

*Les zones spécialisées sont spécifiquement délimitées pour recevoir des constructions répondant à une vocation principale (activités industrielles, commerciales, équipements d'intérêt collectif...)*

### - Zones à Urbaniser (AU),

### - Zones Agricoles (A),

### - Zones Naturelles (N).

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLU. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des indices en chiffre ou lettre majuscule (ex : U1 ou UY).

Dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par une dernière lettre minuscule (ex : U2a).

### Définition des 4 grandes zones :

- **Les zones Urbaines (U)** : les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (U1, U2) et en zones urbaines spécialisées (UY, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre 2 du présent règlement.

- **Les zones à Urbaniser (AU)** : les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, **les secteurs sont alors classés AU1**. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, **le secteur est alors classé AU2**. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone AU2 aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre 3 du présent règlement.

- **Les zones Agricoles (A)** : certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement (article L151-11 du Code de l'urbanisme).

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

- **Les zones Naturelles (N)** : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) 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 ;

b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- c) soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre 5 du présent règlement.

### 3 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1 - Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.)

notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).

- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.  
**Dans la Vienne, ce seuil est fixé à 1 hectare** (arrêté préfectoral du 03/02/2005).

3 - Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

4 - Les lotissements de plus de 5 ans dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. Les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 d° du Code de l'urbanisme (délibération du Conseil Municipal en date du 26/09/2007).

6. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/09/2007.

#### **4 DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**

##### **4,1/ INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

- **Les emplacements réservés (ER)** : les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

- **Le patrimoine bâti** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Ils respecteront leurs qualités architecturale, urbaine et paysagère. Les aménagements, extensions et constructions nouvelles, ravalement et tout autre travaux s'intégreront de façon harmonieuse dans le paysage environnant. La Ville peut consulter l'Architecte des Bâtiments de France pour avis par ses missions de veille et de promotion de ces dites qualités. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et jardins privés ou publics et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. Il s'agit notamment :

- Du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- Du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- Des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, et l'épannelage des ensembles urbains cohérents, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, les hauteurs, les largeurs, les épaisseurs ...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les recommandations du guide « la maison de tuffeau » pourront être suivies.

Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

- **Les haies, alignements d'arbres** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- pour les haies : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- pour les alignements d'arbres : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace ;

Pour les haies situées en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

**Les espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : les espaces boisés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- d'assurer la plantation d'un espace boisé au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration des espaces boisés communaux ;
- de conserver un segment du bois assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés situées en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

- **Les axes structurants paysagers (continuités végétales)** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe.

À ce titre, sur le domaine public, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de maintenir un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

- **Les espaces boisés classés** au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

Rappel : en dehors des espaces boisés classés, le défrichement des boisements d'une superficie supérieure à 1 hectare est soumis à autorisation.

#### **- Les zones humides :**

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leurs équilibres hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduite au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SAGE Bassin de la Vienne applicable, et conformément aux dispositions du code de l'environnement.

**- Les linéaires commerciaux à préserver :** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

**- Le périmètre de diversité commerciale de cœur de ville (zone du centre-ville)** (défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme) : l'implantation de commerces et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle par construction ou changement de destination est favorisée au sein de ce secteur. Des règles spécifiques pour le développement du commerce sont édictées par le présent règlement.

**- Les périmètres de diversité commerciale de quartiers** (définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme) : l'implantation de commerces et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle par construction ou changement de destination est favorisée, dans des conditions différenciées par rapport au centre-ville, au sein de ces secteurs. Des règles spécifiques pour le développement du commerce sont édictées par le présent règlement.

- **Les zones de présomption de prescription archéologique:** la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

- **Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial :** dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Est ici précisé que les locaux accessoires à l'habitation ne sont pas considérés comme des bâtiments à destination agricole, quand bien même ils auraient eu cet usage par le passé.

- **Secteurs soumis à des risques naturels:** sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

- **Risque Inondation :** une partie de la commune est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Vienne (PPRI), ainsi que par les Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne.

- 

L'indice « i » délimite les secteurs à caractère urbain, inclus dans le périmètre du PPRI et l'indice « azi » ceux identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne.

Par ailleurs, la zone N, inconstructible au PLU, comprend également des secteurs concernés par le risque d'inondation, en zone rouge ou en zone bleue du PPRI.

- **Mouvement de terrain :**

**Lié au retrait – gonflement des argiles :** la mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux.

La présence d'argile dans le sous-sol conduit à imposer, notamment au titre du code de la construction et de l'habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments (conception et dimension des fondations et des structures, ...).

**Lié aux cavités :** les secteurs concernés par un risque lié aux cavités souterraines disposent de règles particulières : inconstructibilité (zonage Nc) ou indice « c ». Également, les cheminées des cavités sont identifiées comme des éléments à préserver dans les documents graphiques. Ces cheminées ne pourront être bouchées ou démontées.

- **Risque sismique :** la commune de Châtellerault est classée en zone de sismicité 3. Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.
- **Risque feu de forêt :** les constructions impactées par le risque feu de forêt disposent d'une obligation de débroussaillage de 50 mètres autour de la construction.

**- Secteurs soumis à des risques technologiques, identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :**

- **En zone rouge foncé de risque très fort :** les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **En zone rouge clair de risque fort :** Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).  
La construction d'infrastructure de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle
- **En zone bleu foncé de risque moyen:** Les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

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

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

- **- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

#### 4 .2) VOIRIE ET ACCES

- a) Desserte par les voies publiques ou privées

- **♦ Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- **♦ Voirie**

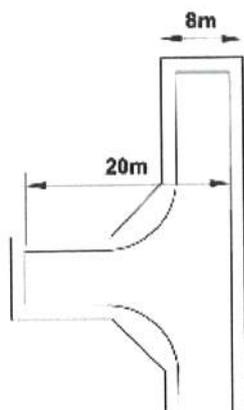
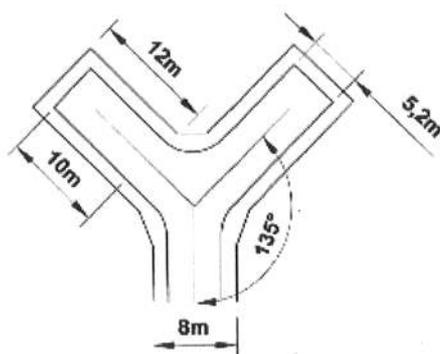
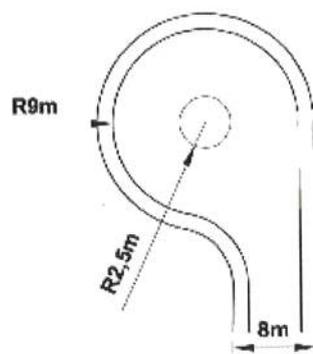
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse **desservant plus de 3 logements** doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques ci-dessous).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

## CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



Échelle : 1/500<sup>ème</sup>

b) Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies

♦ **Restriction d'accès**

La création d'accès nouveaux est interdite, sauf aménagement ayant reçu l'accord du service gestionnaire de la voirie, sur les voies suivantes :

- A10,
- Rocade Est (RD 161).

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

♦ **Reculs en bordure des autoroutes et voies classées à grande circulation**

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :

- à 75 mètres au moins de l'axe des RD 161 et 910.
- à 100 mètres au moins de l'axe de l'A 10.

Les marges de recul concernées sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

**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 bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

### 4.3) STATIONNEMENT

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.

Cette exigence respectera les dispositions suivantes :

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de chaque zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.

Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le demandeur analysant les besoins et les réponses à apporter.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Voici, à titre d'illustration, des exemples de mise en œuvre de revêtements perméables.



*Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-air*



*Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45*



*Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-air*



*Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil*



*Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil*

*En secteur UY et AUY, le revêtement perméable doit représenter 50% des aires de stationnement*

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour les 4 places. Cet aménagement pourra éventuellement être complété par des haies vives multispécifiques.

Les dispositions qui s'appliquent aux stationnements des deux roues sont celles explicitées à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme et celles issues de l'arrêté du 13/07/2016.

#### 4.4) ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

En application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2015 modifié, le territoire de Châtellerault est concerné par le classement au titre du bruit des infrastructures de transport terrestre suivantes :

- **En catégorie 1**, l'A 10 et la voie SNCF Paris-Bordeaux avec une bande de bruit de 300 mètres de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée ou du rail le plus proche,
- **En catégorie 2**, la RD725 (entre la RD1 et l'A10) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 250 mètres,
- **En catégorie 3**, la RD1 (entre le rond-point du Pila et le rond-point Pierre Brossolette), la RD161 (entre le rond-point de Pila et la RD910), la RD725 (entre le Quai Napoléon 1<sup>er</sup> et le Quai Alsace-Lorraine), la RD749 (entre la RD761 et Availles), la RD910 (sections diverses) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 100 mètres,
- **En catégorie 4**, la RD725 (entre l'A10 et Thuré d'une part et entre la RD14 et l'impasse du Maréchal Leclerc d'autre part), la RD749 (entre le Pont du Dorat et la route de Monthoiron), la RD910 (sections diverses) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 30 mètres.

Les secteurs affectés par les zones de bruit définies ci-dessus sont délimités au sein d'une annexe spécifique du PLU.

Les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

#### 4.5) CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

- a) Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### b) Assainissement

- Eaux usées

Lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre les eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminés conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au schéma d'assainissement communal). L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées après stockage préalable, à la charge du demandeur, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents. Le recours aux solutions d'infiltration des eaux de ruissellement (y compris toitures) sera privilégié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le demandeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur. À cet égard, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau d'autre part, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

- Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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

#### 4.6) DISPOSITIONS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie des toitures terrasse à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Pour les toitures en pente, ces dispositifs seront intégrés dans le plan de toiture.

À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu des façades des constructions sauf le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou localisé au sein du SPR.

Ces règles de saillies et de gabarit seront étudiées au regard des exigences spécifiques liées à la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

##### c) Performance énergétique

**Objectif:** Favoriser et valoriser la réalisation d'opérations de rénovation thermique exemplaires.

Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de l'emprise au sol maximale autorisée (30%) dans le cadre d'une rénovation

thermique, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009.

*L'emprise au sol maximale autorisée, avant bonification éventuelle, correspond à la surface non obligatoirement traitée en espaces libres ou espaces de pleine terre.*

d) Qualité des matériaux

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.

e) Gestion de la ressource en eau

Afin d'économiser les ressources en eau, les constructions nouvelles seront équipées de dispositifs permettant le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

#### 4.7) *PRESERVATION DES MILIEUX AQUATIQUES*

##### **Recul par rapport aux rivières et cours d'eau**

En secteurs A et N, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

En sein de l'enveloppe urbaine et en zone à urbaniser (AU), ce recul minimal sera porté à 5 mètres

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- *aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;*
- *aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserve de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.*
- *aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;*
- *aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations*

liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

#### **4.8) DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles des zones de règlement concernées.

*Recommandations :*

##### **Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. À défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant.

Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

##### **Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

## **5. ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **6. LEXIQUE**

*Le lexique ci-dessous intègre les définitions du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.*

### **Abris de jardin**

Est dénommé « abri de jardin » une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais séparée de celle-ci et couvrant une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2.5 mètres.

### **Accès**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

### **Acrotère**

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie

### **Alignement**

À défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment annexe ou local annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Changement d'affectation d'une construction**

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation ou un autre usage, y compris en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé ;
- de garages et remises en locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

## Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les **5 destinations suivantes** (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme) :

- **Exploitation agricole et forestière** *incluant les sous-destinations suivantes* :
  - Exploitation agricole ;
  - Exploitation forestière ;
- **Habitation** *incluant les sous-destinations suivantes* :
  - Logement ;
  - Hébergement ;
- **Commerce et activités de service** *incluant les sous-destinations suivantes* :
  - Artisanat et commerce de détail ;
  - Restauration ;
  - Commerce de gros ;
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - Hébergement hôtelier et touristique,
  - Cinéma ;
- **Équipement d'intérêt collectif et services publics** *incluant les sous-destinations suivantes* :
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Salles d'art et de spectacles ;
  - Équipements sportifs ;
  - Autres équipements recevant du public ;

Cela comprend également les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *incluant les sous-destinations suivantes* :
  - Industrie ;
  - Entrepôt ;
  - Bureau ;
  - Centre de congrès et d'exposition.

### **Clôture**

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'urbanisme – article R.421-12)

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Coupe et abattage**

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'urbanisme – article L.113.1).

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprise bâtie**

Surface de l'unité foncière correspondant à l'emprise au sol des bâtiments, des constructions annexes, des piscines.

### **Espace libre**

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions (bâtiments, constructions annexes, piscines...). Ceci correspond aux espaces non construits : cheminements, aménagements paysagers sur dalle ou sur sous-sol (aires de stationnement - imperméabilisées ou non, surfaces de circulation automobile - imperméabilisées ou non).

### **Espace de pleine terre**

Zone non modifiée lors des travaux ou avec une épaisseur de terre supérieure à 10 mètres (espaces plantés en pleine terre - pelouse, massif, arbres, revêtements perméables, toitures végétalisées...). Elle peut cependant être traversée par des réseaux techniques souterrains.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Front urbain:** Ensemble urbain caractérisé par des bâtiments aux gabarits semblables, formant une façade plus ou moins continue. Pas obligatoirement implanté à l'alignement de la voie.

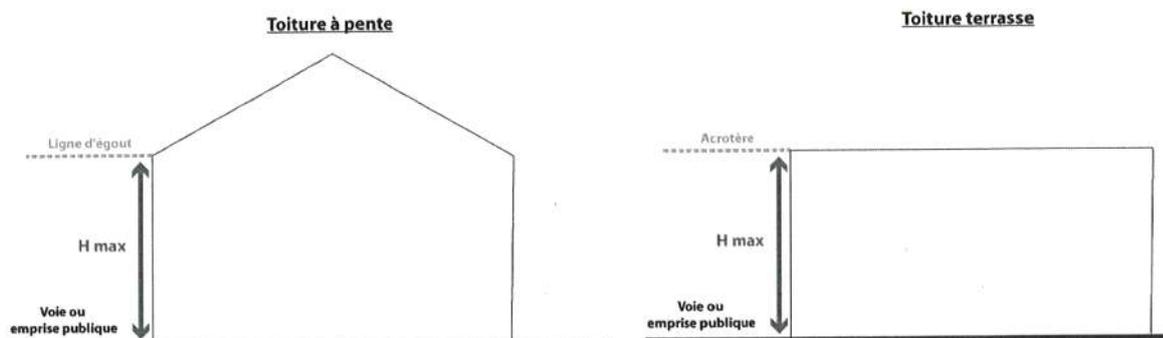
### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Haie vive**

C'est un ensemble formé de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Les haies sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

## Hauteur



Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**La Hauteur H maximale** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel à la partie médiane de la façade.

### **Limite de voie ou d'emprise publique :**

La limite de voie ou d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et :

- le domaine public ;
- une voie publique ou privée ;
- un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ;
- un espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie (place publique, jardin public...)

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Marge de recul**

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés (en dehors des cas précédemment cités (éléments de patrimoine bâti par exemple)) : les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **Matière biosourcée**

C'est une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment.

### **Mur pignon**

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture.

### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

Le projet de construction doit porter sur la totalité des terrains concernés par un projet pour en garantir une cohérence urbaine.

### **Paysage urbain et architectural**

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

### **Plan de masse**

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

### **Produits de construction biosourcés**

Il s'agit des matériaux de construction où les produits de construction et de décoration comprennent une quantité de matière biosourcée.

### **Rideau : premier rideau et second rideau :**

Le premier rideau est constitué de la parcelle située à l'alignement du domaine public, de la voie privée ou publique concernée.

Le deuxième rideau est constitué d'un espace libre ou bâti situé à l'arrière d'une construction de premier rideau sur la même parcelle ou sur une autre parcelle. La limite de la parcelle avec l'emprise publique, la voie privée ou publique n'est en général constituée que par l'accès (ou voie selon la qualification) à cette parcelle.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher est définie à l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

### **Terrain naturel**

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux, affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### **Toiture**

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

### **Pan de toiture**

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

### **Unité foncière**

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.

**Versant de toiture**

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

**Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 7. STRUCTURE DU REGLEMENT

Par délibération en date du 22/06/2017, la commune de Châtellerault a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec celles contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc dans ces nouvelles dispositions.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

### **Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### **Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 12 – RESEAUX

**Se référer au TITRE I «Règles générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.**

# TITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune, déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à réaliser. La zone urbaine est donc composée des zones « mixtes » ou « spécialisées » suivantes :

**Les zones U1** correspondent aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville, des faubourgs et des communes ou villages historiques attenants à Châtellerault (Antoigné, Targé...). Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver. Au côté de l'habitat, ces zones ont vocation à accueillir commerces (sous conditions), services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.

**La zone U1** comprend un **sous-secteur U1i** : la zone **U1i** correspond aux espaces situés en zone U1 et à caractère urbain situés à l'intérieur du périmètre du PPRI (zone rouge ou bleue) et la **zone U1azi** à ceux identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne. Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI de la vallée de la Vienne, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

**Les zones U2** correspondent aux tissus urbains mixte et diversifié des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexes d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

La zone U2 comprend les sous-secteurs suivants :

**U2i** correspondant aux secteurs urbains impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone U2 et la zone **U2azi** à ceux identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne.

**U2a** correspondant aux secteurs de grands ensembles

**U2c** correspondant aux espaces impactés par le risque cavités.

**U2l** correspondant au secteur de la STAR qui a vocation à accueillir de l'habitat et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en lien avec les loisirs.

**Les zones UY** sont destinées à l'implantation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

La zone UY comprend les sous-secteurs suivants :

**UY** correspondant aux zones à vocation principale industrielle, artisanale (non commerciale), entrepôts, bureaux... ;

**UYi** correspondant aux secteurs urbains impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone UY et **UYazi** à ceux identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon.

**UYa** correspondant à la zone de l'Etang où les constructions nouvelles, notamment à destination commerciale, sont autorisées.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones U1, U1i et U1azi

**Extrait du rapport de présentation :** Les zones U1 correspondent aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville, des faubourgs et des communes ou villages historiques attenants à Châtellerault (Antoigné, Targé...). Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver. Au côté de l'habitat, ces zones ont vocation à accueillir commerces (sous conditions), services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.

La zone U1 comprend un sous-secteur U1i : la zone U1i correspond aux espaces situés en zone U1 et à caractère urbain situés à l'intérieur du périmètre du PPRI (zone rouge ou bleue) et un sous-secteur **U1azi** correspondant à ceux identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envgne. Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI de la Vallée de la Vienne, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

## I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

### ARTICLE 1 / U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone U1 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux correspondant à la sous-destination industrie et entrepôt ;

- Les décharges de toutes natures ;
- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- L'usage en habitat permanent d'une structure mobile ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération ;
- Les installations d'élimination des déchets ;
- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.
- **En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les constructions nouvelles à destination de commerce de détail, les changements de destination en direction de la destination commerce de détail et les extensions des commerces de détails existants sont interdits.
- **En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les constructions nouvelles à destination de restaurants sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
  
- **Dans la zone U1i**, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Vienne.
- Les interdictions mentionnées ci-dessus demeurent valables en zone U1i.
  
- **ARTICLE 2 / U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**
  
- Les extensions des constructions existantes dont la création est interdite au sein de l'article 1 dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la destination commerce de détail (celle-ci est réglementée au sein des périmètres de diversité commerciale).

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - les constructions et les installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (culturels, sportifs, loisirs ...) et celles liées à leur fonctionnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans la zone U1i**, les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.
- **Dans la zone U1azi**, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront, le cas échéant, être interdites
- **ARTICLE 3 / U1 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**
- **Au sein du périmètre de diversité commerciale de cœur de ville (centre-ville), défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont autorisées :**
  - Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les changements de destination vers la destination commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les extensions des constructions existantes à destination de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- **Au sein des périmètres de diversité commerciale de quartier, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont autorisées :**
  - Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Les extensions de commerces de détail existants ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les changements de destination vers la destination commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve que la construction à usage commercial ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dispose d'une surface de plancher après construction / extension / changement de destination inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- **Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux »** (figurant sur les documents graphiques du règlement). Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).

En dehors des périmètres de diversité commerciale, la destination restauration reste acquise pour les bâtiments de restauration existants et les changements de destination vers la destination restauration sont autorisés.

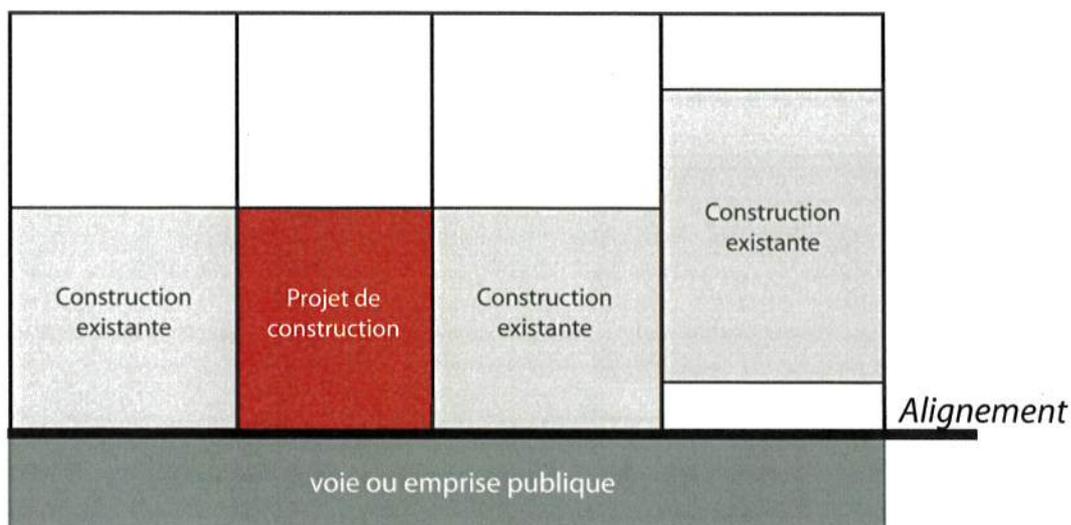
## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.1. Règle générale

Souhaitant constituer un front bâti continu, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des cheminements doux et parcs publics.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

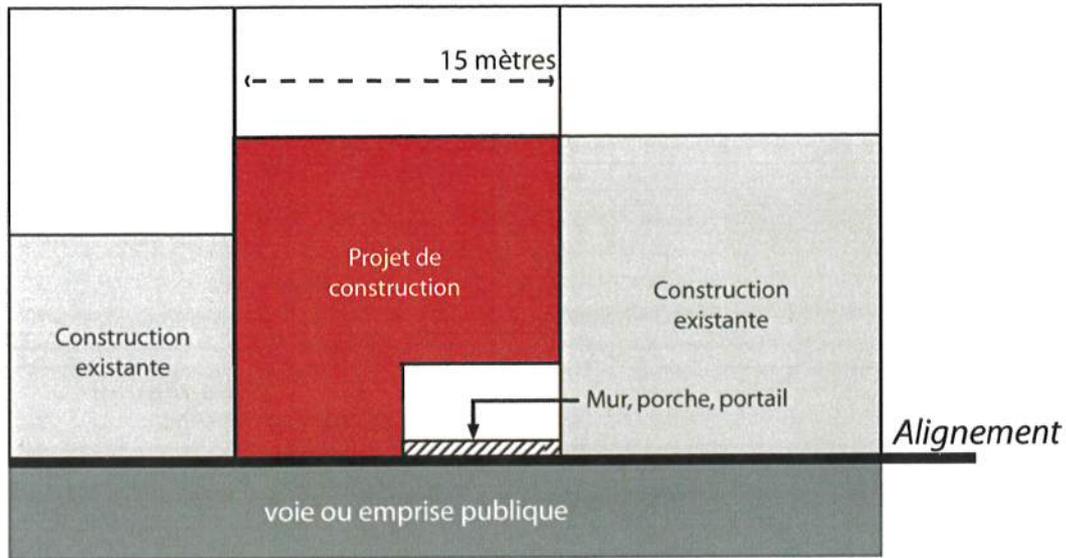


*Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative).*

#### **4.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans le cas d'alignements anciens issus de l'architecture des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles :

- Pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour implanter une construction en second rideau, sous réserve des conditions prévues à l'article 5,
- À condition qu'une partie du bâtiment principal soit édifiée à l'alignement sur au moins 50% de la longueur de la façade et qu'une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum soit édifiée le long de la voie publique.
- Lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse dans les cas suivants :
  - si la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,
  - si la construction s'implante le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, ...).

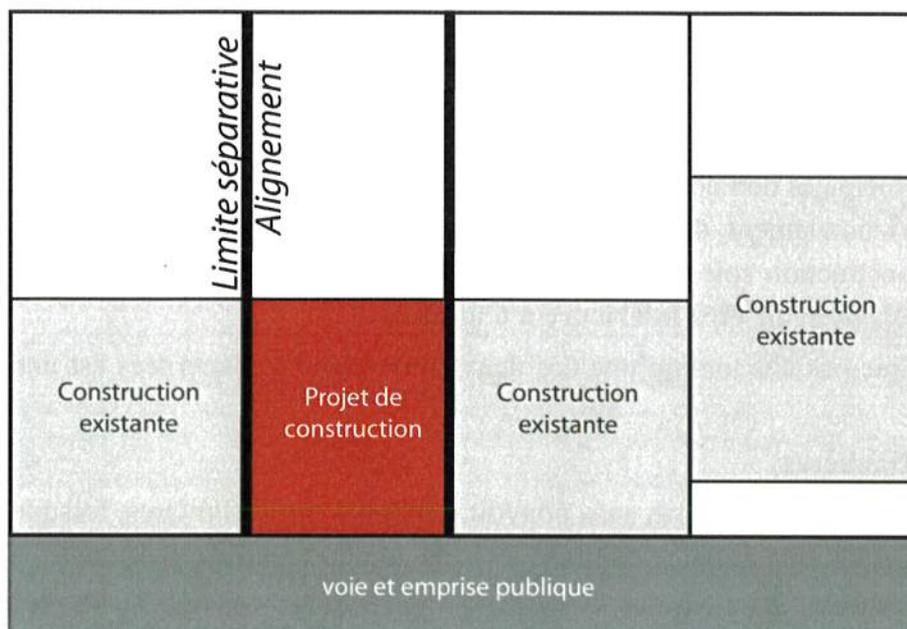


*Illustration explicative des dispositions particulières par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative) :*

## ARTICLE 5/ U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 5.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu le long des voies sur au moins une limite latérale sous réserve du respect de l'article 4 (édification d'un mur plein de 2 mètres de haut le long de la voie.)



*Illustration explicative de la règle générale par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)*

## 5.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone.

- en cas d'extension de constructions ne respectant pas la règle générale et sous réserve que cette extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- pour les constructions annexes ;
- dans le cas des nouvelles constructions en second rideau, une implantation en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peut être admise ou imposée ;
- pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette règle ne concerne pas les annexes de **moins de 3 mètres de hauteur maximale** ni les piscines.

## ARTICLE 6 / U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

### 6.1. Règle générale

Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.

### 6.2. Dispositions particulières

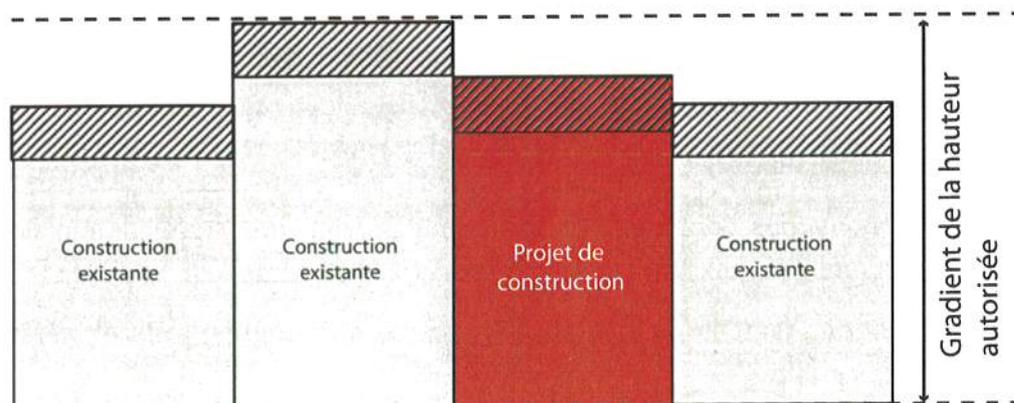
Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

## ARTICLE 7 / U1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

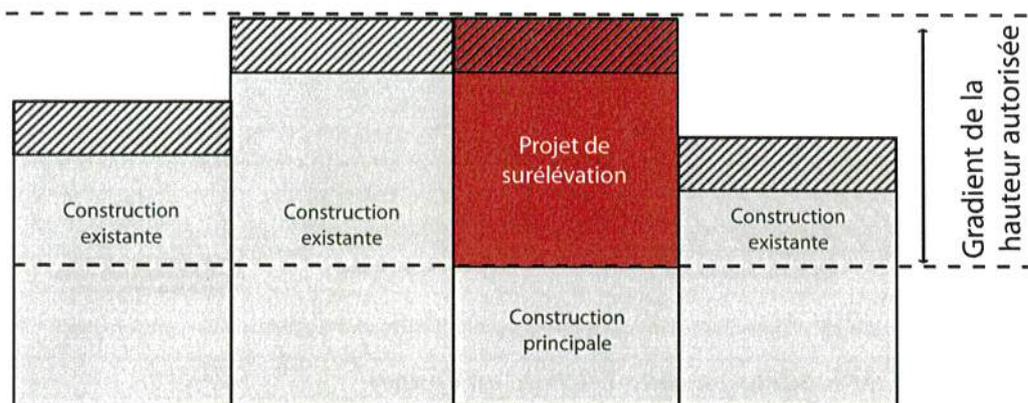
### 7.1. Règle générale

Selon la règle générale, **la hauteur des nouvelles constructions principales et des extensions en zone U1 doivent s'harmoniser avec celles des constructions environnantes**.

La hauteur est fixée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. En aucun cas, la hauteur à l'égout ne pourra dépasser 15 mètres (R+4).



*Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions (à valeur indicative)*



*Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des surélévations (à valeur indicative)*

## 7.2. Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Dans le cas de constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
- Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.
- Hauteur en second rideau :
  - Dans le cas des constructions nouvelles, de surélévation de constructions existantes et d'extension, la hauteur maximale est graduée en fonction de la limite séparative pour garantir un ensoleillement et limiter la covisibilité entre deux constructions.
  - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
  - L'angle maximal permettant de mesurer la hauteur maximale autorisée en fonction de l'éloignement du projet vis-à-vis des limites séparatives est de **45°**
  - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2)**.

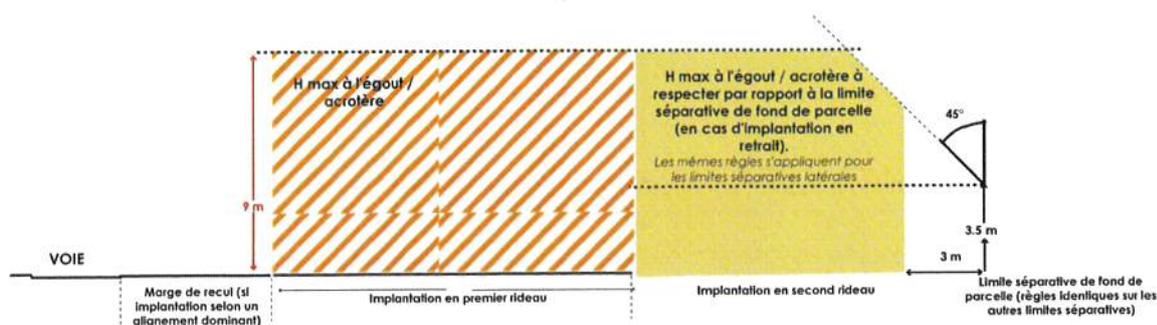


Illustration de la règle de hauteur en zone U1 (vue en coupe)

## ARTICLE 8 /U1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 8.1 –Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

Les dispositions architecturales devront se référer à celles du document patrimonial en vigueur.

### 8.2 Dispositions architecturales

- Toitures des bâtiments principaux

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture suivants :

- les ardoises naturelles ;
- les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite ;

Sont également admis :

- les ardoises synthétiques ;
- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate ;
- les toitures en zinc ou en cuivre ;
- les bacs acier, PLX... sauf pour les constructions d'habitations ;
- les panneaux solaires, non visibles du domaine public.

Sont notamment exclus en couverture :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

▪ Volumétrie des toitures

En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°), sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront comporter au moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)

▪ Matériaux de façades et coloris

○ Matériaux

Pour les bâtiments destinés à l'habitation, sont admis les matériaux traditionnels du châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.

Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.

Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).

Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial ainsi que pour les constructions publiques, peuvent être admis d'autres matériaux et coloris selon l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

o Coloris

Pour le bois :

Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;

Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :

Ton pierre du châtelleraudais ;

Des teintes plus soutenues, restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.

• Proportion des ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.

• Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :

- une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),
- une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

•

• Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :

- les bacs acier, PLX, acier auto-patiné....
- le shingle, les bardeaux bitumineux

Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

- Clôtures

**En bordure de voie**, conformément à l'article 4 du présent règlement, en cas de construction en retrait de l'alignement, une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera réalisée. Elle sera constituée soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'une grille. Toutefois, des clôtures différentes pourront être admises en fonction de la situation préexistante.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sont toutefois interdites les clôtures en PVC et plaques en béton.

Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

Les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principales ou en continuité des clôtures voisines.

### 8.3 – Adaptation des dispositions architecturales

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou d'une pente de toiture inférieure à celle indiquée est autorisés si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en œuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage urbain du centre-ville et des faubourgs.

Il sera notamment tenu compte de la nature et de l'usage de la construction, ainsi que de sa situation au vu du caractère public ou privé des lieux :

- lieux fréquentés appartenant au domaine public (place, rue, monument, ...);
- lieux à usage commun dans le domaine privé (cour, venelle, place dans les ensembles d'habitation, ...);
- espaces privatifs (jardin, ...).

## ARTICLE 9 / U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Non réglementé**

## ARTICLE 10 / U1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **10.1 Exigence pour les véhicules motorisés.**

**Aucune place de stationnement n'est exigée quelle que soit la destination projetée.**

### **10.2 Modalités de réalisation**

Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17.

## **III. Équipements et réseaux**

### ARTICLE 11 /U1 - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p 14.**

### ARTICLE 12/ U1 – RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p 19.**

## Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U2, U2a, U2i, U2azi U2c et U2l

### Extrait du rapport de présentation :

Les zones U2 correspondent aux tissus urbains mixtes et diversifiés des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexes d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

La zone U2 comprend les sous-secteurs suivants :

**U2i** correspondant aux secteurs urbains impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone U2.

**U2azi** correspondant aux secteurs urbains impactés par les Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne et localisés au sein de la zone U2

**U2a** correspondant aux secteurs de grands ensembles

**U2c** correspondant aux espaces concernés par le risque cavités.

**U2l** correspond au secteur de la STAR au sein duquel sont autorisées, en complément des destinations autorisées au sein de la zone U2 les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux activités de loisirs.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

# I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

## ARTICLE 1 / U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone U2 et ses sous-secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux correspondant à la sous-destination industrie et entrepôt ;
- Les décharges de toutes natures ;
- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- L'usage en habitat permanent d'une structure mobile ;
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
- Les installations d'élimination des déchets,
- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.
  
- **En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les constructions nouvelles à destination de commerce de détail, les changements de destination en direction de la destination commerce de détail et les extensions des commerces de détails existants sont interdits.
- **En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme et en dehors du cas spécifique du secteur U2I**, les constructions nouvelles à destination de restaurants sont interdites.

- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **Dans la zone U2i**, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Vienne.
- **ARTICLE 2 / U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**
- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - Les extensions des constructions existantes dont la création est interdite au sein de l'article 1 dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la destination commerce de détail (celle-ci est réglementée au sein des périmètres de diversité commerciale).
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
  - Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (culturels, sportifs, loisirs ...), les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
  - Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.
  - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :
    - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
    - ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage,
    - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres sous réserve que leur localisation ne génère pas de nuisance pour les habitations environnantes.
- **Dans la zone U2i**, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.

- **Dans la zone U2azi**, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront, le cas échéant, être interdite.
- **Au sein du secteur U2l**, dans les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, seules sont autorisées celles liées à une activité de loisirs (bowling, mur d'escalade...).
- **Dans la zone U2c** : les constructions ou extensions sont autorisées. Il est fortement recommandé de faire procéder à une étude géotechnique préalable à toute construction visant à prendre en compte le risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

#### ARTICLE 3 / U2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Au sein des périmètres de diversité commerciale de quartier, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont autorisées :**
  - les constructions nouvelles à destination de commerce de détail,
  - les extensions de commerces de détail existants
  - les changements de destination vers la destination commerce de détail sont autorisés sous réserve que la construction à usage commercial dispose d'une surface de plancher après construction / extension / changement de destination inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- En dehors des périmètres de diversité commerciale, la destination restauration reste acquise pour les bâtiments de restauration existants et les changements de destination vers la destination restauration sont autorisés.

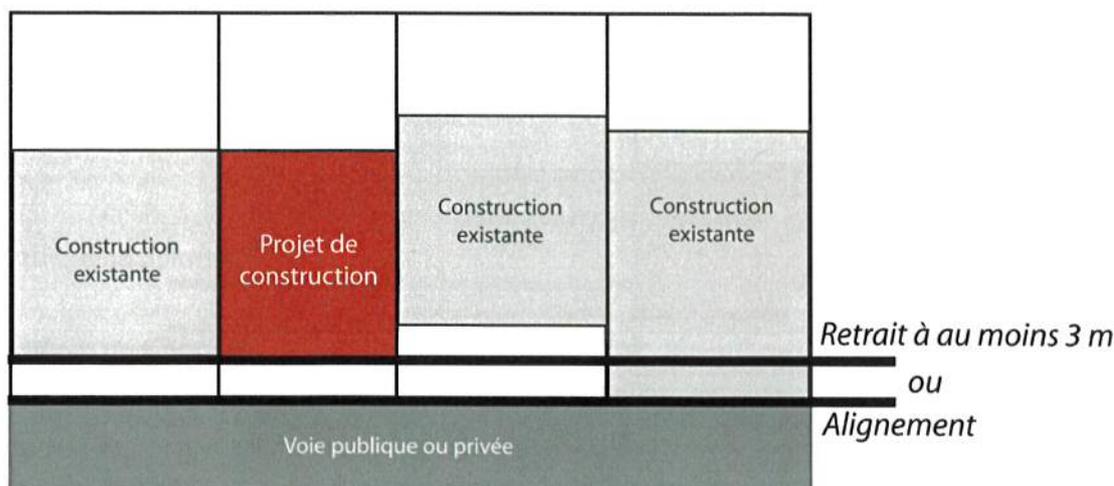
## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ARTICLE 4 / U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1 Règle générale

D'une manière générale, les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.



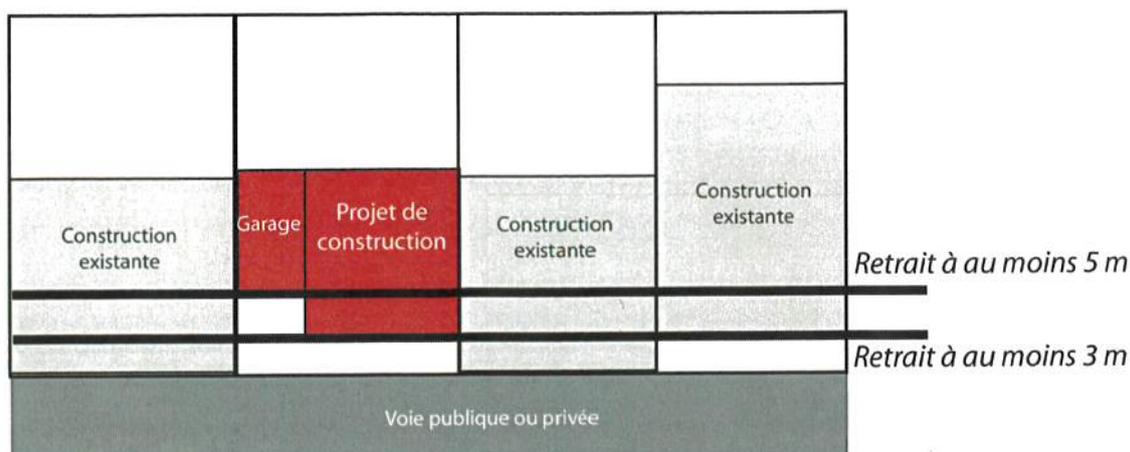
*Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies publiques ou privées (à valeur indicative).*

Les constructions annexes (hors garages) et les abris de jardin doivent présenter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 4.2 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, ...) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération. L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet, de l'aspect architectural et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions principales existantes ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- **lorsque la construction concernée est un garage**, celui-ci devra être édifié avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- **lorsque la construction concernée est une annexe et que le terrain considéré est bordé par plusieurs voies**, les annexes peuvent être implantés à l'alignement sur la ou une des voies desservant le terrain. Cette implantation à l'alignement ne pourra s'effectuer sur la voie par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.
- pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.



*Illustration explicative de la disposition particulière relative à l'implantation des garages par rapport aux voies publiques et privées en zone U2 (à valeur indicative)*

- pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 5/ U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 5.1 Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit **en limites séparatives d'un ou des deux côtés, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.**

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le côté situé en limite séparative n'excède pas 4.50 m de hauteur s'il s'agit d'un mur pignon et 3.50 m dans les autres cas

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **5.2 Dispositions particulières**

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- en cas d'extension de constructions ne respectant pas la règle générale et sous réserve que cette extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- pour les abris de jardin (cf. lexique) et les piscines ;
- pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 6 / U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

### 6.1. Règle générale

Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.

### 6.2. Dispositions particulières

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

## ARTICLE 7 / U2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. Règle générale

**Dans les zones U2, U2c, U2i et U2azi**, les constructions comporteront au maximum trois niveaux, soit **R + 2**, sans jamais dépasser **9 mètres**.

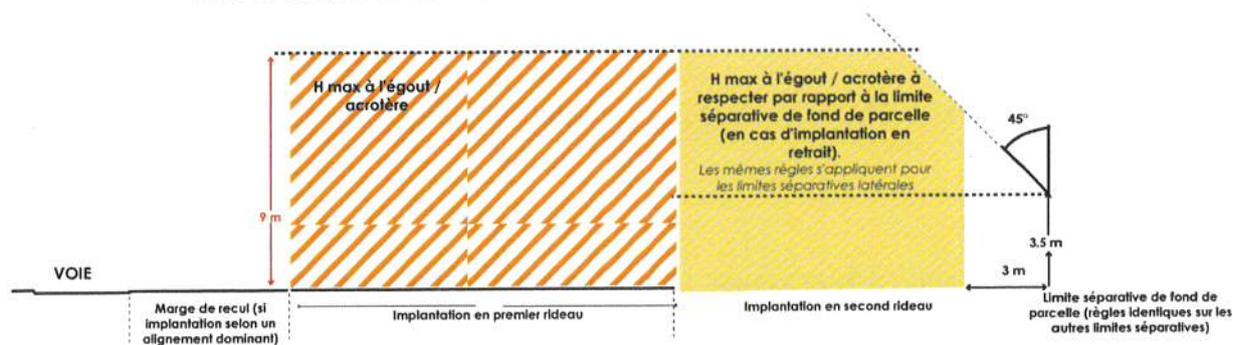
**En zone U2a**, les constructions comporteront au maximum cinq niveaux, soit **R + 4**, sans jamais dépasser **15 mètres**.

## En zone U2i, non réglementé.

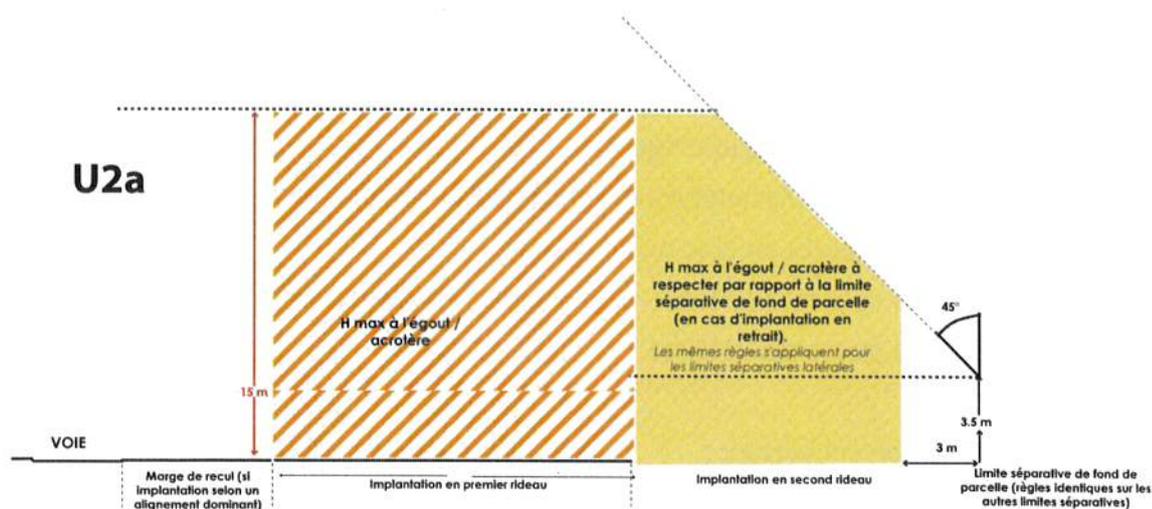
### 7.2. Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Dans le cas de constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
  - Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif (cas de la caserne de gendarmerie et des logements associés par exemple).
  - Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.
- 
- Hauteur en second rideau :
    - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
    - L'angle maximal permettant de mesurer la hauteur maximale autorisée en fonction de l'éloignement du projet vis-à-vis des limites séparatives est de **45°**
    - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2) en zones U2, U2c, U2i et U2azi et 15 mètres en zone U2a.**



*Illustration de la règle de hauteur en zone U2, U2i, U2azi, U2c (vue en coupe)*



*Illustration de la règle de hauteur en zone U2a (vue en coupe)*

## ARTICLE 8 / U2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 8.1 – Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

### 8.2 – Dispositions architecturales

- Toitures des bâtiments principaux
  - Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture suivants :

- les ardoises naturelles ;

- les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite ;

Sont également admis :

- les ardoises synthétiques ;
- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate ;
- les toitures en zinc ou en cuivre ;
- les bacs acier, PLX... sauf pour les constructions d'habitations
- les panneaux solaires.

Sont notamment exclus en couverture :

les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant  
les tôles et plaques ondulées,

- Volumétrie des toitures

En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°), sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront comporter aux moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)

- Matériaux de façades et coloris

- Matériaux

Pour les bâtiments destinés à l'habitation, sont admis les matériaux traditionnels du Châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.

Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.

Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).

Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial ainsi que pour les constructions publiques, peuvent être admis d'autres matériaux et coloris selon l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Coloris

Pour le bois :

Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;

Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :

Ton pierre du châtelleraudais ;

Des teintes plus soutenues restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.

- Proportion des ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.

- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :

- une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),
- une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :

- les bacs acier, PLX, acier auto-patiné....
- le shingle, les bardeaux bitumineux

Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

▪ Clôtures

**En bordure de voie** (publique ou privée), les clôtures sont constituées soit :

- Par des grilles ou grillages d'une hauteur maximale de **2 mètres**. Ce dispositif peut être doublé par des haies végétales, d'essences locales ;
- Par des murets de matériaux naturels, maçonnés ou enduits de **1.20 mètres** maximum de hauteur, éventuellement surmontés par des grilles ou grillages, le tout n'excédant pas **2 mètres**. Ce dispositif peut être doublé par des haies végétales, d'essences locales ;
- Par des haies végétales d'essences locales.

Dans tous les cas, le PVC est interdit.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sont toutefois interdites les clôtures en PVC et plaques béton.

Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

**En frange urbaine** (parcelle limitrophe avec zone A ou N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales, sont imposées. Elles seront plantées d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres. **Les clôtures minérales y sont interdites.**

### 8.3 – Adaptation des dispositions architecturales

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou une pente de toiture inférieure à celle indiquée est autorisé si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en œuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage urbain du centre-ville et des faubourgs.

Il sera notamment tenu compte de la nature et de l'usage de la construction, ainsi que de sa situation au vu du caractère public ou privé des lieux :

- lieux fréquentés appartenant au domaine public (place, rue, monument, ...),
- lieux à usage commun dans le domaine privé (cour, venelle, place dans les ensembles d'habitation, ...),
- espaces privatifs (jardin, ...).

A titre exceptionnel, des clôtures de hauteur différente pourront être admises. Ces hauteurs devront être dûment justifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### ARTICLE 9 / U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au « Titre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Les espaces libres doivent représenter à minima 50 % de la surface de la parcelle. Parmi ces espaces libres, 30 % de la surface de la parcelle sera aménagée en pleine terre.**

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 10 / U2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **10.1 Exigence pour les véhicules motorisés.**

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

En cas de changement de destination, le nouveau projet devra atteindre le nombre de places minimal exigé par la nouvelle destination. En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation pourra être accordée.

▪ Construction à usage d'habitation

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Logement	<p><b>En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, 2 places / logement</b>, le garage étant compté pour une place</p> <p><b>Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble</b>, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places / logement individuel sur espace privatif (le garage étant compté pour une place) et 1 place par logement en immeuble collectif</li> <li>- 1 place de stationnement sur espaces communs devra être réalisée à hauteur <b>d'une place pour 3 logements</b> réalisés.</li> </ul>
Hébergement dans résidences ou foyers (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs ou résidence autonomie etc.)	0.5 place par logement ou chambre
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 4 chambres

▪ Construction à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

- Construction à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. -

## 10.2 Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement, nouveaux logements collectifs, et nouveaux équipements publics, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement (pour les opérations de plus de 10 logements collectifs) au sein d'un local dédié, et par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et de bureaux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## 10.3 Modalités de réalisation

Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17

### III. Équipements et réseaux

#### ARTICLE 11 / U2 - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

##### **11.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

###### **♦ Accès**

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

#### ARTICLE 12 / U2 – RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

##### **12.1 Assainissement**

###### **♦ Eaux pluviales**

**En zone U2c**, Il convient de s'assurer de la parfaite maîtrise des eaux pluviales et eaux usées en surface afin de ne pas aggraver le risque lié au mouvement de terrain.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UY, UYi, UYazi et UYa

**Extrait du rapport de présentation :** Les zones UY sont destinées à l'implantation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

La zone UY comprend les sous-secteurs suivants :

**UY** correspondant aux zones à vocation principale industrielle, artisanale (non commerciale), entrepôts, bureaux, hôtels, commerce de gros... ;

**UYi** correspondant aux secteurs à vocation d'activités impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone UY.

**UYazi** correspondant aux secteurs à vocation d'activités concernés par les Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et localisés au sein de la zone UY.

**UYa** correspondant à la zone de l'Etang où les constructions nouvelles, notamment à destination commerciale, artisanale, industrielle, tertiaire sont autorisées.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

### I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

#### ARTICLE 1 / UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone UY sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Dans les zones UY, UYi, UYazi, UYa :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,

- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les carrières et gravières,
- Les constructions à destination d'habitation exceptées celles visées à l'article 2

**Dans les zones UY, UYi, UYazi :**

- Les constructions et extensions à destination de commerce de détail et de restauration.
- Les changements de destination vers la destination commerce de détail ou restauration ;

**Dans la zone UYa :**

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
- Les installations d'élimination des déchets,
- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

**Dans la zone UYi**, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Vienne.

- ARTICLE 2 / UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol, suivantes ainsi que leur extension et réfection :

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone. Le logement de fonction éventuel doit être inclus au sein du volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que leur adaptation ou réfection,
- Les constructions et extensions à destination d'hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et extensions appartenant aux sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat
- Les changements de destination vers les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

**En zone UYa :**

- Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes à destination de commerce de détail et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que la construction à usage commercial dispose d'une surface de plancher après construction / extension / changement de destination supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone UYi**, les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.

**Dans la zone UYazi**, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront, le cas échéant, être interdites.

## ARTICLE 3 / UY – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Non réglementé**

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.1. Règle générale

D'une manière générale, les constructions principales doivent être édifiées à au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique ou privée desservant le projet.

#### 4.2. Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsque la construction est nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.

### ARTICLE 5/ UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter soit **en limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.**

En cas d'implantation en limite séparative, l'édification d'un mur coupe-feu pourra être imposée.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

### **Cas particuliers :**

Les constructions situées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives.

Les aires de stationnement aménagées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives

### **ARTICLE 6 / UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**Non réglementé**

### **ARTICLE 7 / UY - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

### **ARTICLE 8 / UY - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **8.1. Règles générales**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

## **8.2. Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone U2.

## **8.3. Dispositions particulières pour les autres constructions**

### ▪ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou en pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

### ▪ Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 910, la RD161 et la RD 1 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

### ▪ Couleurs

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

- Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- Ouvrages annexes – stockage de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Sur chaque lot, des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre pour des déchets fermentescibles. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

- Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée.

Leur hauteur maximale sera de 2 mètres sauf exigence particulière justifiée par des questions de sécurité ou liée à l'environnement.

Les haies végétales seront multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

**En frange urbaine** (parcelle limitrophe avec zone A ou N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales, sont imposées. Elles seront plantées d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres. **Les clôtures minérales y sont interdites.**

## ARTICLE 9/ UY - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au « Titre I, 4) Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- D'aménagement ou d'extension de constructions existantes ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 10 / UY - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **10.1. Exigence pour les véhicules motorisés.**

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

Dans tous les cas, et notamment concernant les constructions à destination commerciale, les dispositions de l'article L111-19 du Code de l'urbanisme devront être respectées.

- Construction à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

- Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Industrie	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.  Un nombre différent de stationnement pourra toutefois être demandé lorsque le nombre de places exigé sera en incompatibilité avec le nombre d'emplois.
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### **10.2. Stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement, nouveaux logements collectifs, et nouveaux équipements publics, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et de bureaux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **10.3. Modalités de réalisation**

Se référer aux dispositions générales, à la partie « STATIONNEMENT » p17

### III. Équipements et réseaux

#### ARTICLE 11 / UY - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

##### **11.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour

#### ARTICLE 12 / UY RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

##### **12.1. Assainissement**

- **Eaux usées**

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

##### **12.2. Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

**Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :** « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou à une révision du plan local d'urbanisme** comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les zones AU1** sont des zones ouvertes à l'urbanisation, principalement pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements dans le cadre d'opérations à caractère mixte (habitation, commerce de détail, artisanat non nuisant, services, équipements collectifs...).

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée des secteurs concernés et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

L'urbanisation se fera par conséquent principalement sous forme d'opérations ou de projet d'ensemble (lotissement, ZAC, groupe d'habitation) et en adéquation avec les dispositions contenues au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions isolées pourront toutefois être acceptées sous conditions.

- Les zones **AUy** correspondent à des zones urbanisables à court ou moyen terme, destinées à l'accueil d'activités économiques du type industriel, artisanal ou de bureaux. La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée des secteurs concernés et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. En particulier, devront être respectées les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues dans la pièce du PLU "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

Les zones **AU2** comprennent les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure à destination principale d'habitat

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones AU1

**Extrait du rapport de présentation :** La zone AU1 est une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat collectif ou individuel et les activités compatibles avec l'habitat à l'exception du commerce de détail et de l'artisanat. Elle ne peut être aménagée que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

### I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

#### ARTICLE 1 / AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Plus particulièrement, au sein de la zone AU1 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux correspondant à la sous-destination industrie et entrepôt ;
- Les décharges de toute nature ;
- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- L'usage en habitat permanent d'une structure mobile ;
- Les carrières et gravières,

- Les constructions à usage de commerce et activité de service
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
- Les installations d'élimination des déchets,
- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail, les changements de destination en direction de la destination commerce de détail et les extensions des commerces de détail existants.
- Les constructions nouvelles à destination de restaurants (l'interdiction ne vaut pas pour les changements de destination en direction d'une destination restauration).

## ARTICLE 2 / AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :

- Les extensions des constructions existantes dont la création est interdite au sein de l'article 1, à l'exception des commerces de détail ;
- Les opérations d'aménagement compatibles avec les dispositions contenues dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définissant l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (culturels, sportifs, loisirs ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- Les équipements techniques et installations nécessaires à l'aménagement de la zone,
- Les constructions isolées dès lors qu'elles correspondent à l'aménagement d'un reliquat de zone, en fin d'opération ou qu'elles sont liées à l'opération d'aménagement;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
- ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## ARTICLE 3 / AU1 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Non réglementé

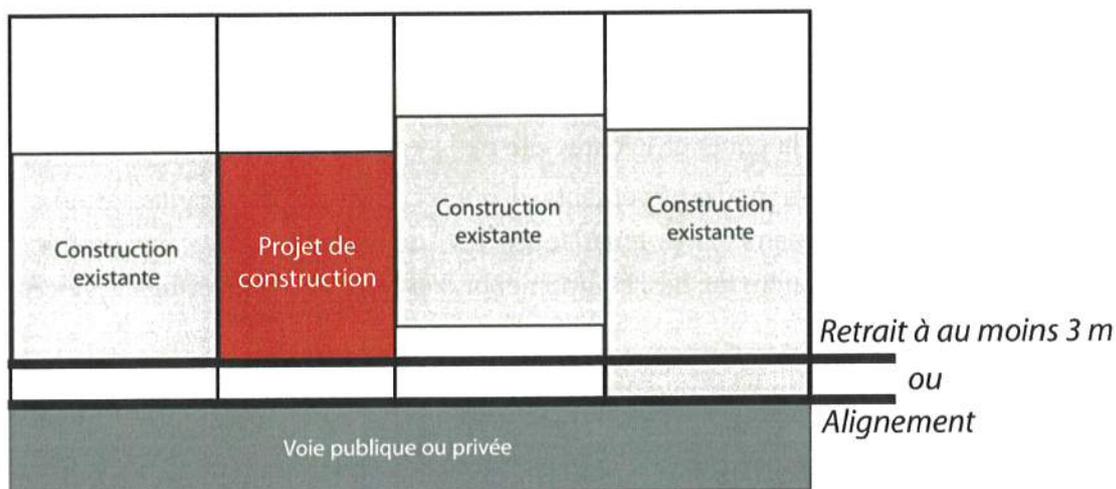
## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.1. Règle générale

D'une manière générale, les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.



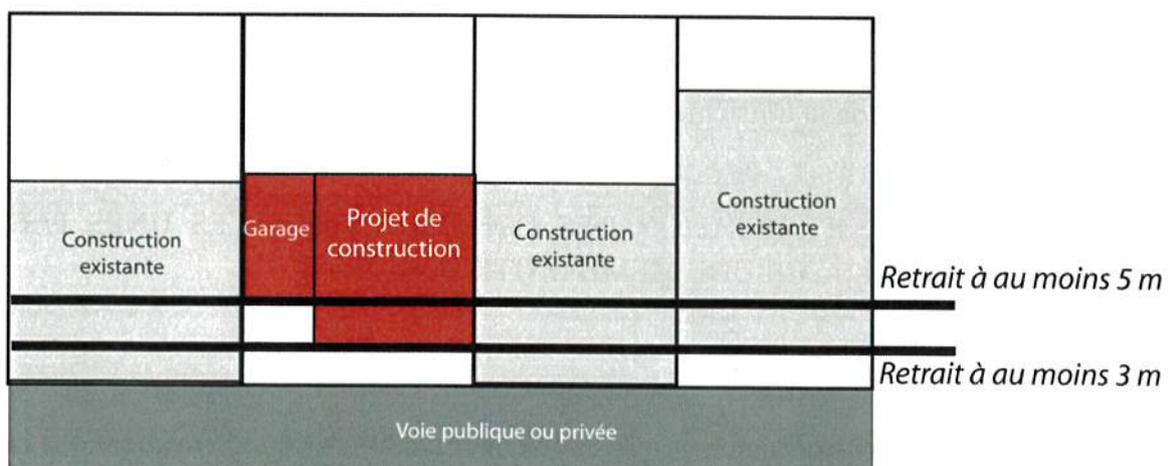
*Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies publiques ou privées (à valeur indicative) :*

Les constructions annexes (hors garages) et les abris de jardin doivent présenter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 4.2 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, ...) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération. L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet, de l'aspect architectural et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions principales existantes ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsque la construction concernée **est un garage, celui-ci devra être édifié avec un recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'alignement ;
- **lorsque la construction concernée est une annexe et que le terrain considéré est bordé par plusieurs voies**, les annexes peuvent être implantés à l'alignement sur la ou une des voies desservant le terrain. Cette implantation à l'alignement ne pourra s'effectuer sur la voie par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.
- pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.



*Illustration explicative de la disposition particulière relative à l'implantation des garages par rapport aux voies publiques et privées en zone AU1 (à valeur indicative)*

## ARTICLE 5/ AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 5.1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives d'un ou des deux côtés, ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le côté situé en limite séparative n'excède pas 4.50 m de hauteur s'il s'agit d'un mur pignon et 3.50 m dans les autres cas

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 5.2 Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- en cas d'extension de constructions ne respectant pas la règle générale et sous réserve que cette extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- pour les abris de jardin et les piscines ;
- pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 6 / AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

### 6.1. Règle générale

Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.

## **6.2. Dispositions particulières**

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

## **ARTICLE 7 / AU1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **7.1. Règle générale**

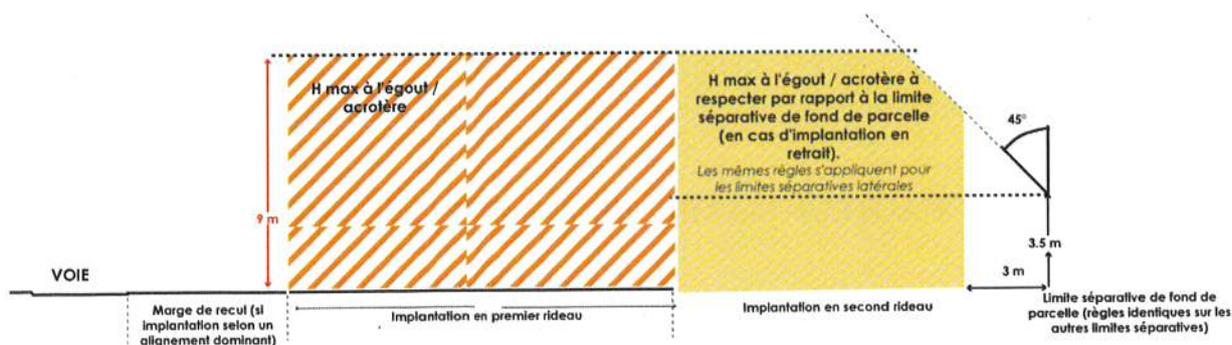
Les constructions comporteront au maximum trois niveaux, soit **R + 2**, sans jamais dépasser **9 mètres**.

### **7.2. Dispositions particulières**

Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Dans le cas de constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
- Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif (cas de la caserne de gendarmerie et des logements associés par exemple).
- Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.
- Hauteur en second rideau :
  - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
  - *L'angle maximal permettant de mesurer la hauteur maximale autorisée en fonction de l'éloignement du projet vis-à-vis des limites séparatives est de 45°*

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2)**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone AUI (vue en coupe)*

## ARTICLE 8 / AU1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 8.1 – Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures ...

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

### 8.2 – Dispositions architecturales

- Toitures des bâtiments principaux

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture suivants :

- les ardoises naturelles ;
- les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite

Sont également admis :

- les ardoises synthétiques
- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate
- les toitures en zinc ou en cuivre,
- les bacs acier, PLX... sauf pour les constructions d'habitations
- les panneaux solaires.

Sont notamment exclus en couverture :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

- Volumétrie des toitures

En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°), sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront comporter aux moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)

- Matériaux de façades et coloris

- Matériaux

Pour les bâtiments destinés à l'habitation, sont admis les matériaux traditionnels du châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.

Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.

Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).

Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial ainsi que pour les constructions publiques, peuvent être admis d'autres matériaux et coloris selon l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Coloris

Pour le bois :

Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;

Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :

Ton pierre du châtelleraudais ;

Des teintes plus soutenues restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.

- Proportion des ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.

- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :

- une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),
- une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :

- les bacs acier, PLX, acier auto-patiné....
- le shingle, les bardeaux bitumineux

Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

- Clôtures

**En bordure de voie** (publique ou privée), les clôtures sont constituées soit :

- Par des grilles ou grillages d'une hauteur maximale de **2 mètres**. Ce dispositif peut être doublé par des haies végétales d'essences locales,
- Par des murets de matériaux naturels, maçonnés ou enduits de **1.20 mètres** maximum de hauteur, éventuellement surmontés par des grilles ou grillages, le tout n'excédant pas **2 mètres**. Ce dispositif peut être doublé par des haies végétales, d'essences locales ;
- Par des haies végétales d'essences locales.

Dans tous les cas, le PVC est interdit.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sont toutefois interdites les clôtures en PVC et plaques béton.

Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

**En frange urbaine** (parcelle limitrophe avec zone A ou N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales, sont imposées. Elles seront plantées d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres. **Les clôtures minérales y sont interdites.**

### 8.3 – Adaptation des dispositions architecturales

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou une pente de toiture inférieure à celle indiquée est autorisé si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en œuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage urbain du centre-ville et des faubourgs.

Il sera notamment tenu compte de la nature et de l'usage de la construction, ainsi que de sa situation au vu du caractère public ou privé des lieux :

- lieux fréquentés appartenant au domaine public (place, rue, monument, ...),
- lieux à usage commun dans le domaine privé (cour, venelle, place dans les ensembles d'habitation, ...),
- espaces privatifs (jardin, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### ARTICLE 9/ AU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au « Titre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Les espaces libres doivent représenter à minima 50 % de la surface de la parcelle. Parmi ces espaces libres, 30 % de la surface de la parcelle sera aménagée en pleine terre.**

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### ARTICLE 10 / AU1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

##### **10.1. Exigence pour les véhicules motorisés.**

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

En cas de changement de destination, le nouveau projet devra atteindre le nombre de places minimal exigé par la nouvelle destination. En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation pourra être accordée.

- Construction à usage d'habitation

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Logement	<p><b>En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, 2 places / logement</b>, le garage étant compté pour une place</p> <p><b>Dans le cas d'opérations d'aménagement</b>, il sera exigé :</p> <p>2 places / logement individuel sur espace privatif (le garage étant compté pour une place) et 1 place par logement en immeuble collectif</p> <p>1 place de stationnement sur espaces communs devra être réalisée à hauteur <b>d'une place pour 3 logements réalisés.</b></p>
Hébergement dans résidences ou foyers (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs ou résidence autonomie etc)	0.5 place par logement ou chambre
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 4 chambres

- Construction à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

- Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. -

## **10.2. Stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement, nouveaux logements collectifs, et nouveaux équipements publics, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement (pour les opérations de plus de 10 logements collectifs) au sein d'un local dédié, et par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et de bureaux.

Pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **10.3. Modalités de réalisation**

Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17

### III. Équipements et réseaux

#### ARTICLE 11 / AU1 - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

##### **1.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

###### **♦ Accès**

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

#### ARTICLE 12 / AU1 RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

# Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones AUy

**Extrait du rapport de présentation :** Les zones AUy correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil principalement de constructions ou installations à usage d'activités industrielles. Ces secteurs ne peuvent être aménagés que par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du présent règlement.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

## I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

### ARTICLE 1 / AUy - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein des zones AUy sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article 2,
- L'extension des habitations déjà implantées dans la zone, excepté celles visées à l'article 2,
- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les carrières et gravières,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,

- Les constructions et extensions à destination de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type banque, auto-école...) et de restauration.
- Les changements de destination vers la destination commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

## ARTICLE 2 / AUY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :

- Les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone. Le logement de fonction éventuel doit être inclus au sein du volume de la construction principale à laquelle il se rattache.
- Les constructions et extensions à destination d'hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux
- Les constructions et extensions appartenant aux sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat
- Les changements de destination vers les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat

- Les opérations d'aménagement, compatibles avec les dispositions contenues dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le caractère de la zone et notamment :
  - les constructions isolées dès lors qu'elles correspondent à l'aménagement d'un reliquat de zone, en fin d'opération ou qu'elles sont liées à l'opération d'aménagement ;
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / AUY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.1 Règle générale

D'une manière générale, les constructions principales doivent être édifiées à **au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement sur la voie publique ou privée desservant le projet.

#### 4.2 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- lorsque la construction est nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.
- pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

### ARTICLE 5/ AUY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter **soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.**

En cas d'implantation en limite séparative, l'édification d'un mur coupe-feu pourra être imposée.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

### **Cas particuliers :**

Les constructions situées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives.

Les aires de stationnement aménagées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives

## **ARTICLE 6 / AUY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**Non réglementé**

## **ARTICLE 7 / AUY - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

## ARTICLE 8 / AUY - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 8.1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

### 8.2. Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone U2.

### 8.3. Dispositions particulières pour les autres constructions

#### ▪ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte en pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

#### ▪ Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 910, la RD161 et la RD 1 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

- Couleurs

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

- Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- Ouvrages annexes – stockage de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Sur chaque lot, des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre pour des déchets fermentescibles. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

- Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée.

Leur hauteur maximale sera de 2 mètres sauf exigence particulière justifiée par des questions de sécurité ou liée à l'environnement.

Les haies végétales seront multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

**En frange urbaine** (parcelle limitrophe avec zone A ou N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales, sont imposées. Elles seront plantées d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres. **Les clôtures minérales y sont interdites.**

## ARTICLE 9/ AUY - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au « Titre I, 4) Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- D'aménagement ou d'extension de constructions existantes ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 10 / AUY - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **10.1. Exigence pour les véhicules motorisés.**

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

Dans tous les cas, et notamment concernant les constructions à destination commerciale, les dispositions de l'article L111-19 du Code de l'urbanisme devront être respectées.

- Construction à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Industrie	<p><b>Règle générale :</b></p> <p>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.</p> <p>Un nombre différent de stationnement pourra toutefois être demandé lorsque le nombre de places exigé sera en incompatibilité avec le nombre d'emplois.</p>
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## **10.2. Stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement, nouveaux logements collectifs, et nouveaux équipements publics, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et de bureaux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **10.3. Modalités de réalisation**

Se référer aux dispositions générales, à la partie « STATIONNEMENT » p17

# **III. Équipements et réseaux**

## ARTICLE 11 / AUy - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

### **11.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **♦ Accès**

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

#### **♦ Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

**12.1. Assainissement**

- **Eaux usées**

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

**12.2. Réseaux divers**

- **Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

## Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones AU2

**Extrait du rapport de présentation :** Les zones AU2 correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme mais où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, soit ne sont pas en capacité d'accueillir de nouvelles constructions, soit sont inexistantes aux abords de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

### I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

#### ARTICLE 1 / AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article 2 est interdit sur la zone, notamment les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

#### ARTICLE 2 / AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain.
- Les annexes aux constructions d'habitation
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 8 / AU2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 8.1. Règles générales

Les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## II. Equipements et réseaux

### ARTICLE 11 / AU2 - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

#### **1.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

- ♦ Accès

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

### ARTICLE 12 / AU2 RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

# TITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif sont seules autorisées.

À ce titre, la zone A comprend les secteurs suivants :

- **La zone A « stricte »** dédiée à l'exercice de l'activité agricole ;

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*[...] »*

À ce titre, le règlement du PLU crée les sous-secteurs spécifiques suivants :

- **Ah** spécifique aux villages et hameaux de taille significative, desservis par les réseaux, dépourvus de toute vocation agricole et pour lesquels la construction d'habitations nouvelles en comblement de « dents creuses » est autorisée.
- **Ay** permettant l'extension d'activités économiques spécifiques implantées en zone agricole et la construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité économique implantée sur le site.
- **Ae**, spécifique à la Maison Familiale Rurale de Fonteveille.

# Chapitre 7 : Dispositions applicables aux zones A, Ah, Ay et Ae

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

## I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

### ARTICLE 1 / A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article 2 est interdit au sein de la zone A notamment les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

### ARTICLE 2 / A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Au sein des zones A, Ae, Ah et Ay**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- La construction d'unités de production d'énergie à base de sources renouvelables, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole des emprises concernées et la cohérence paysagère et patrimoniale du secteur environnant ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme seulement dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
  - Lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation.
- Les affectations et usages des sols ainsi que les destinations des constructions autorisées par le présent règlement devront être adaptées à la nature du sol et ne pas aggraver le risque d'effondrement de cavité sur l'unité foncière et les propriétés voisines

**Au sein de la zone A uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone, tels les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les locaux d'entreposage, de transformation ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation. Ces constructions et installations devront être regroupées autour du siège d'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant.
- Les logements de fonction devront répondre aux exigences définies par la Charte « Agriculture, Urbanisme, Forêt, Territoires » en vigueur dans le département de la Vienne : exploitant à titre principal, projet s'inscrivant dans le temps, présence permanente justifiée...  
Sauf cas dûment justifié, un seul logement de fonction par exploitation sera autorisé. Celui-ci sera implanté de manière préférentielle à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10,
- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme à condition que l'opération :
  - permette la sauvegarde d'un bâtiment qui présente un intérêt architectural ou patrimonial,
  - ne compromette pas l'exploitation agricole,
  - soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage,
  - soit desservie par les réseaux ;
  - ne concerne pas un bâtiment isolé ;

- dispose d'une emprise au sol au moins égale à 80 m<sup>2</sup>.  
Leur aménagement et leur extension sont autorisés.
- Les aménagements et extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de :
  - **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation de PLU dans la **limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires** d'emprise au sol maximale après extension
  - Ou de **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher** dans la **limite de 250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher au total après extension

Il conviendra d'appliquer la solution la plus favorable des deux.

- Les constructions annexes (garages, abris de jardin) et installations annexes (piscines, ...) aux habitations existantes, limitées à une surface de plancher ou d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> si elles sont séparées de celles-ci et sous réserve d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 30 m<sup>2</sup> d'annexes supplémentaires mais sont soumises aux règles maximales de distance pour leur implantation. L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.
- Les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, telles que :
  - l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux (les gîtes ruraux ne pourront être créés par construction nouvelle),
  - les activités équestres, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,
  - les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration suivant la réglementation en vigueur et les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale ainsi que les installations liées.  
Le terrain destiné à cette activité ne devra pas être éloigné de plus de 100 mètres du centre de la ferme et il devra être intégré dans l'environnement par la plantation d'arbres brise-vue.  
Toute cessation de l'activité agricole entraînera la suppression du droit au camping ou à l'exploitation de l'aire naturelle de camping et sa fermeture.

#### **Au sein de la zone Ah uniquement :**

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve de ne pas contribuer à l'étalement du village ainsi que les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes.

#### **Au sein de la zone Ay uniquement :**

- Les constructions, installations, aménagement et travaux liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur le site.
- Les extensions des constructions existantes.

#### **Au sein de la zone Ae uniquement :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux activités de la Maison Familiale Rurale de Fonteveille ;
- Les extensions des constructions existantes.

### ARTICLE 3 / A – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### **Non réglementé**

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Y compris les bâtiments d'exploitation agricole, à **5 mètres minimum par rapport à l'alignement**, sauf indication particulière mentionnée à l'article 4 des dispositions générales.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Des implantations différentes peuvent être admises :
  - En cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
  - Pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées, **notamment au sein de la zone Ah**,
  - Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
  - Pour les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
  - Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### ARTICLE 5 / A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### ARTICLE 6 / A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

**Au sein de la zone Ah et pour les constructions à destination d'habitation :**

##### **6.1. Règle générale**

Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.

## **6.2. Dispositions particulières**

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

## **ARTICLE 7 / A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Au sein de la zone Ah et pour les constructions à destination d'habitation :**

#### **7.1. Règle générale**

Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit **R + 1**, sans jamais dépasser **6 mètres**.

#### **7.2. Dispositions particulières**

Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Dans le cas de constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
  
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
  
- Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 / A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dans l'ensemble de la zone :

#### 8.1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

#### 8.2 – Dispositions architecturales

- Pour les constructions à destination d'habitation

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture suivants :

- les ardoises naturelles ;
- les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite ;

Sont également admis :

- les ardoises synthétiques ;
- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate ;
- les toitures en zinc ou en cuivre,
- les panneaux solaires.

Sont notamment exclus en couverture :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant,
- les tôles et plaques ondulées,

- Volumétrie des toitures

En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°), sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront comporter aux moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)

- Matériaux de façades et coloris

- Matériaux

Sont admis les matériaux traditionnels du châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.

Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.

Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).

Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Coloris

Pour le bois :

Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;

Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :

Ton pierre du châtelleraudais ;

Des teintes plus soutenues restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.

- Proportion des ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.

- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :

- une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),
- une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :

- les bacs acier, PLX, acier auto-patiné....
- le shingle, les bardeaux bitumineux

Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

- Pour les autres constructions

- Toitures :

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant,
- les tôles et plaques ondulées.

- Couleurs :

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### 8.3 – Adaptation des dispositions architecturales

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou une pente de toiture inférieure à celle indiquée est autorisé si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en œuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage rural environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 9 / A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Non réglementé**

## ARTICLE 10 / A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**En zone Ah uniquement et pour les constructions à destination d'habitation :**

### 10.1. Exigence pour les véhicules motorisés.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

- Construction à usage d'habitation

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Logement	<b>2 places / logement</b> , le garage étant compté pour une place

### 10.2 Modalités de réalisation

Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17

### III. Équipements et réseaux

#### ARTICLE 11 / A - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

##### **11.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

###### **♦ Accès**

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

#### ARTICLE 12 / A RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A ce titre la zone N comprend les secteurs suivants :

- **La zone N** inconstructible, comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des coteaux qui structurent le territoire communal.

Elle comprend notamment les espaces de vallées de la Vienne, de l'Ozon, de l'Envigne et du vallon du ruisseau des Planches, ainsi que la forêt domaniale de Châtellerault dont l'unité de massif boisé est à préserver.

- **La zone Nj** relative aux jardins familiaux. Y sont seules autorisées les constructions d'emprise limitée, liées à cette occupation du sol.
- **La zone Nc** correspond à des secteurs pour lesquels un risque fort de cavités a été identifié et délimitées en application de l'article R151-24 5° du Code de l'Urbanisme. Cette zone doit être préservée de toute forme d'urbanisation susceptible d'accroître le risque existant.
- **La zone NL** correspond aux sites adaptés, de par leur situation, leur environnement ou leur utilisation actuelle, à permettre des occupations réglementées de sports, loisirs ou tourisme.

**La zone NL comprend un sous-secteur NLi** : la zone NLi correspond aux espaces situés en zone naturelle dédiée à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et touristiques situés à l'intérieur du périmètre du PPRI (zone rouge ou bleue). Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI de la Vallée de la Vienne, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*[...] »*

À ce titre, le règlement du PLU crée les sous-secteurs spécifiques suivants

- Ns réservé à l'implantation de centrales solaires au sol.
- N3 correspond au site d'exploitation de l'aérodrome de Châtellerault – Targé.
- N4 destiné à améliorer l'accueil et l'habitat des gens du voyage, sous forme d'aire d'accueil ou bien de terrains familiaux mieux intégrés à l'environnement.

## Chapitre 8 : Dispositions applicables aux zones N, N3, N4, Nj, NL, NLi, Ns, Nc

**Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous**

### I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

#### ARTICLE 1 / N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article 2 est interdit au sein de la zone notamment les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

**Au sein de la zone Nc** : toute nouvelle réalisation de construction, (y compris les extensions de bâtiments), d'ouvrage, d'installation, de travaux (affouillements et exhaussement du sol) est interdit.

#### ARTICLE 2 / N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- La reconstruction en cas de sinistre de constructions existantes,

##### **Dans l'ensemble de la zone, sauf en zone Nc :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et celles liées aux activités de l'autoroute sous réserve de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

**En zone N ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces,
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des élevages piscicoles,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme à condition que l'opération :
  - permette la sauvegarde d'un bâtiment qui présente un intérêt architectural ou patrimonial,

- ne compromette pas l'exploitation agricole,
- soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage,
- soit desservie par les réseaux ;
- ne concerne pas un bâtiment isolé ;
- dispose d'une emprise au sol au moins égale à 80 m<sup>2</sup>.

Leur aménagement et leur extension sont autorisés.

- Les aménagements et extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de :
  - **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation de PLU dans la **limite de 60 m<sup>2</sup> supplémentaires** d'emprise au sol maximale après extension
  - Ou de **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher** dans la **limite de 250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher au total après extension

Il conviendra d'appliquer la solution la plus favorable des deux.

- Les constructions annexes (garages, abris de jardin) et installations annexes (piscines, ...) aux habitations existantes, limitées à une surface de plancher ou d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> si elles sont séparées de celles-ci et sous réserve d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 30 m<sup>2</sup> d'annexes supplémentaires mais sont soumises aux règles maximales de distance pour leur implantation. L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.

**En zone N3, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol admises en zone N,
- Les constructions et équipements liés au fonctionnement et au développement des activités principales ou complémentaires de l'aérodrome (réception du public, entreposage, services, ...).

**En zone N4, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements, constructions (locaux sanitaires et techniques, ...) et installations prévus dans le cadre d'équipements publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes dans ces aires,
- Les aménagements et installations, ainsi que le stationnement isolé de caravanes pour l'habitat des gens du voyage, sous réserve du respect des prescriptions d'occupation, d'équipements d'hygiène et de sécurité précisés au sein du règlement.

Pour les terrains familiaux, la construction d'un local sanitaire ou technique pouvant contenir une pièce de vie d'une **surface de plancher** inférieure ou égale à **50 m<sup>2</sup> par unité foncière** et d'une **emprise au sol de 70 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière** est seule autorisée.

**En zone NL, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol admises en zone N,
- Les équipements de sports, loisirs ou tourisme, ainsi que les constructions destinées aux services communs de ces installations,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs de loisirs,
- Les centres équestres.
- Les restaurants, gîtes et autres activités de tourisme par changement de destination de constructions existantes.

**Dans la zone NLi**, les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.

**En zone Nj, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les abris de jardin et locaux techniques liés et nécessaires à la destination de la zone, à savoir jardins familiaux
- Le nombre d'abris de jardin autorisé devra être proportionné à l'usage fait du terrain et ne pourra en aucun cas dépasser une construction par unité de jardin (lot particulier).

**En zone Ns, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone, à savoir centrale solaire au sol

ARTICLE 3 / N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 / N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres minimum par rapport à l'alignement**, sauf indication particulière mentionnée à l'article 4 des dispositions générales.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Des implantations différentes peuvent être admises :
  - en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
  - pour intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantée
  - pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain, ...),
  - pour les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
  - pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

### ARTICLE 5/ N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 6 / N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

#### **6.1. Règle générale**

Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.

#### **6.2. Dispositions particulières**

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

## ARTICLE 7 / N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **En dehors des zones N3, Nj et NL :**

Non réglementé

### **Au sein de la zone Nj :**

Les constructions autorisées disposeront d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>.

### **Au sein des zones N3 et NL :**

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière considérée.

## ARTICLE 8 / N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Pour les constructions à destination d'habitation, ainsi qu'au sein des zones N3 et NL :**

Les constructions comporteront au maximum deux niveaux, soit **R + 1**, sans jamais dépasser **6 mètres**.

**Au sein des secteurs N4 et Nj :**

Les constructions comporteront au maximum un niveau, soit rez-de-chaussée, sans jamais dépasser 3 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
  
- Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaire à leur fonctionnement
  
- Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE 9 / N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Dans l'ensemble de la zone :**

### 9.1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

### 9.2 – Dispositions architecturales

- Pour les constructions à destination d'habitation et les locaux de la zone N4
  - Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture suivants :

- les ardoises naturelles ;
- les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite ;

Sont également admis :

- les ardoises synthétiques ;
- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate ;
- les toitures en zinc ou en cuivre,
- les panneaux solaires.

Sont notamment exclus en couverture :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

- Volumétrie des toitures

En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°), sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront comporter aux moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)

- Matériaux de façades et coloris

- Matériaux

Sont admis les matériaux traditionnels du châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.

Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.

Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).

Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

- Coloris

Pour le bois :

Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;

Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :

Ton pierre du châtelleraudais ;

Des teintes plus soutenues restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.

- Proportion des ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.

- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :

- une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),
- une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.

- Matériaux de couverture

Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :

- les bacs acier, PLX, acier auto-patiné....
- le shingle et les bardeaux

Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

- Pour les autres constructions

- Toitures :

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant,
- les tôles et plaques ondulées.

- Couleurs :

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **9.3 .Adaptation des dispositions architecturales**

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou d'une pente de toiture inférieure à celle indiquée sont autorisés si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en œuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage avoisinant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

### **ARTICLE 10 / N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Non réglementé**

## ARTICLE 11 / N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

#### 11.1. Exigence pour les véhicules motorisés.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

- Construction à usage d'habitation

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Logement	<b>2 places / logement</b> , le garage étant compté pour une place

#### **11.2 Modalités de réalisation**

Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17

### III. Équipements et réseaux

#### ARTICLE 12 / N - VOIRIE ET ACCES

**Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14**

##### 12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

###### ♦ Accès

- Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

#### ARTICLE 13 / N - RESEAUX

**Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19**

##### 13.1. Réseaux divers

###### **Au sein de la zone N4 :**

Il devra être réalisé un bloc sanitaire, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

## **ANNEXE 1:**

**Risques et aléas présents sur la commune : se référer aux documents annexés au  
PLU**