

ZONE A URBANISER : AUa

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Cette zone étant suffisamment équipée, elle est ouverte à l'urbanisation.

Tous les secteurs doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :
 - d'altération de la nappe,
 - de nuisances sonores,
 - de nuisances olfactives,
 - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage artisanal et industriel

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, 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 règlement.

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les principes d'urbanisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

Les voies en impasse devront comporter un espace de retournement pour les véhicules.

Les constructions et les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront respecter les principes de liaison piétonne et automobile indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'ils existent.(tracé et caractéristiques des voies)

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable :

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Vienne doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

Le raccordement au réseau est obligatoire.

3. Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions et les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront gérer les eaux pluviales suivant les techniques alternatives indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Pour les constructions neuves, les branchements et réseaux divers sont à réaliser en souterrain.

6. Collecte des ordures ménagères :

Dans le cas où la collecte des ordures ménagères ne se fait pas en porte à porte mais par apport volontaire dans des containers, la mise en place d'écrans (panneaux de bois, murs enduits ou haies d'essences locales) est nécessaire sauf si le dispositif est enterré.

Article 5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

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

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions peuvent être implantées **à l'alignement ou avec un retrait de 3 m minimum** de l'alignement dans le respect des dispositions prévues par le plan de composition de la zone.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Lorsqu'ils ne respectent pas les règles édictées ci-dessus, des dispositions différentes peuvent être adoptées pour la construction de bâtiments annexes et de piscines :

- les bâtiments annexes peuvent être implantés à l'alignement dans les rues où le retrait est la règle générale ou bien en retrait de 5 m minimum de la limite de l'emprise de la voie dans les rues où l'implantation à l'alignement est la règle générale.
- les piscines peuvent être implantées avec un retrait de 1 m minimum de l'alignement.

L'implantation des constructions doit favoriser la réduction des consommations d'énergie, voire la production d'énergie solaire, par l'orientation des bâtiments et leur exposition vis-à-vis de l'ensoleillement.

Elle doit être prévue de manière à ce que les bâtiments bénéficient aux mieux des apports solaires, afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage et/ou la production d'électricité, tout en veillant au confort d'été.

En règle générale, il conviendra de chercher à dégager un maximum d'espaces non bâtis au sud.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics. Ces constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimum de 1 m de la limite séparative.

L'implantation des constructions doit favoriser la réduction des consommations d'énergie, voire la production d'énergie solaire, par l'orientation des bâtiments et leur exposition vis-à-vis de l'ensoleillement.

Elle doit être prévue de manière à ce que les bâtiments bénéficient aux mieux des apports solaires, afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage et/ou la production d'électricité, tout en veillant au confort d'été.

En règle générale, il conviendra de chercher à dégager un maximum d'espaces non bâtis au sud.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder neuf mètres (9,00 m.) à l'égout du toit, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

En cas de combles, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Les constructions et les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront respecter les orientations relatives aux hauteurs indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

L'annexe au règlement indique quelques recommandations pour une meilleure intégration des constructions à leur environnement.

Dans le secteur de la Trère, le traitement des lisières urbaines et notamment les clôtures en limite de zone agricole devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 12 - STATIONNEMENT :

L'annexe du règlement indique les normes à respecter.

L'application des règles peut faire exceptionnellement l'objet de modulations en plus ou en moins, lorsque la proximité ou la juxtaposition d'établissements peut conduire à des complémentarités d'usages compte tenu des besoins effectifs en stationnement suivant les différents moments de la journée, notamment entre les équipements publics, universitaires ou sportifs, les ensembles commerciaux, ou les ensembles d'habitations. Ces modulations doivent faire l'objet d'une notice justificative, établie par le pétitionnaire, motivant l'avis de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou étendus, sans changement de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Pour les immeubles et établissements, ou parties d'immeubles et établissements, reconstruits après démolition partielle ou totale, sauf après sinistre, la réalisation de places de stationnement sera exigée comme en matière de construction neuve, sans tenir compte des surfaces de planchers anciens et démolis.

Pour les projets d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Stationnement vélos :

Les locaux destinés aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ; ils seront de préférence aménagés au rez-de-chaussée des immeubles. Pour les logements, les emplacements vélos seront clos et couverts ; pour les autres affectations, ils pourront être réalisés à l'air libre.

Les locaux destinés aux deux roues motorisées pourront être agencés avec le stationnement automobile en sous-sol.

Il n'est exigé la création de locaux destinés aux vélos et aux deux roues qu'au-delà de 200 m² de surface de plancher créée

Aire de stationnement :

Les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtements drainants, techniques alternatives de type noues, fossés...).

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Pour les lotissements et opérations d'habitations groupées de plus d'un hectare, 10 % de la surface globale du terrain devra être planté.

20 % minimum de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. Ce pourcentage intègre les espaces verts de pleine terre, aires de jeux drainantes, les cheminements piétons drainants, plantations existantes ou à créer sous forme de bosquets ou de haies.

Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales (ex : noues) entrent dans le calcul du pourcentage d'espaces verts dès lors qu'ils ne sont pas imperméabilisés.

Lorsque la toiture est végétalisée, sa superficie végétalisée et stockante entre dans le calcul du pourcentage d'espaces verts.

Les constructions et les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront prévoir des espaces verts et traitements paysagers des espaces publics lorsque cela est indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions neuves doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

*_*_*_*_*