niortagglo
Agglomération du Niortais

NIORT AGGLO
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D)
Règlement

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024

Sommaire

I. Préambule 12

1. Un règlement pour l'ensemble du territoire de Niort Agglo 12

2. De quoi se compose le règlement ? 12

3. Comment lire le règlement ? 13

4. Portée du règlement et des autres règlementations relatives à l'occupation des sols 15

1) Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements 15

2) Préoccupations d'environnement 15

3) 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 16

5. Dérogations au PLU 16

1) Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme 16

2) Article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme 16

3) Article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme 17

6. Travaux soumis à Déclaration Préalable 17

7. Travaux soumis à Permis de Démolir 17

8. Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) - Article R. 523-4 du Code du Patrimoine 18

II. Dispositions générales communes à toutes les zones 19

1. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements 19

2. Dispositions relatives à la démolition/reconstruction des bâtiments non-conformes 19

1) Bâtiment non-conforme 19

2) Reconstruction d'un bâtiment à l'identique - L. 111-15 du Code de l'Urbanisme 19

3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement 20

1) Bâtiments d'habitation 20
A. Contexte, implantation et volumétrie 20
B. Architecture 20
C. Couleurs 21
D. Façades 21
E. Toitures 22
F. Annexes 23
G. Accès et stationnement 23

2) Bâtiments agricoles 23
A. Implantation 23
B. Paysage et volumétrie 24
C. Matériaux et couleurs 24
D. Toitures 24
E. Réserves d'eau et défense incendie 25
F. Plantations 25

3) Bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux 25
A. Implantation, organisation des bâtiments et circulation 25
B. Volumétrie et architecture 26
C. Matériaux et couleurs 26
D. Accès et accueil 26
E. Façades et toitures 27
F. Insertion dans le paysage et plantations 27
G. Gestion des Eaux Pluviales 27

4) Bâtiments d'intérêt public 28

5) Cas des opérations mixtes 28

6) Clôtures 28
A. Généralités 28
B. Particularités 29
a) En bordure des voies 30
b) En limite séparative 31
c) STECAL 32
C. Dispositions particulières 32

a) Dispositions différentes 32
b) Dispositions concernant les bâtiments agricoles 33
c) Dispositions concernant les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux 33
D. Portails et portillons 33

4. Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire 34

1) « Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) » 34
A. « Mettre en place un coefficient de biotope » 34
B. « Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés » 36
2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 37
3) Préservation de la faune et de la flore 37
4) Performance énergétique 38
A. Implantation de la parcelle 38
B. Implantation du bâti 38
C. Ouvertures 38
D. Couleurs 39
E. Isolation 39
F. Plantations 40
G. Énergies renouvelables 40
5) Préservation du patrimoine 41

5. Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie 41

1) Stationnement 41
A. Obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur 41
a) Dispositions générales 41
b) Dispositions particulières 43
B. Obligations de réalisation d'aire de stationnement pour les vélos 46
2) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 46

6. Un projet desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux 47

1) Eau potable 47
2) Eaux usées 47
A. Assainissement collectif 47
B. Assainissement individuel 48

C. Dispositions générales ... 48
3) Eaux pluviales ... 48
4) Électricité ... 49
5) Infrastructures et réseaux de télécommunications numériques ... 49
6) Antennes relais de téléphonie mobile ... 50
7) Dispositions applicables aux résidences démontables ... 50
8) Dispositions applicables aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité ... 51
9) Dispositions applicables Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ... 51

III. Dispositions applicables par zone ... 52

1. Dispositions applicables aux zones Urbaines ... 52

1) Les zones Urbaines mixtes : UA, UB, UC et UV ... 53
A. Des zones mixtes aux enjeux différenciés ... 53
a) Zone UA ... 53
b) Zone UB ... 53
c) Zone UC ... 53
d) Zone UV ... 54
B. Des usages du sol et des destinations qui viennent renforcer la mixité fonctionnelle de ces espaces ... 54
a) Destinations et sous-destinations ... 54
b) Autres occupations et utilisations du sol ... 57
c) Destinations et sous-destinations particulières ... 58
C. Un projet qui s'intègre à la trame urbaine préexistante et en reprend les principaux codes ... 58
a) Hauteur des constructions ... 58
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ... 60
c) Retrait par rapport aux limites séparatives ... 61
D. Spécificités de la zone UVp ... 64
2) Les zones Urbaines spécialisées : UE, UF UP et UX ... 64
A. Des zones spécialisées pour garantir la performance des activités ... 64
a) Zone UE ... 64
b) Zone UF ... 64
c) Zone UP ... 64
d) Zone UX ... 65
B. Des usages du sol et des destinations qui limitent les conflits d'usage ... 65

a) Zone UE 65
b) Zone UF 65
c) Zone UP 66
d) Zone UX 66
C. Destinations et sous-destinations particulières 69
D. Un projet fonctionnel qui optimise l'usage du foncier 69
a) Hauteur des constructions 69
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 69
c) Retrait par rapport aux limites séparatives 70

2. Dispositions applicables aux zones À Urbaniser 71

1) Les zones de projets : 1AUH, 2AUH, 1AUE, 1AUX et 1AUXt 72
A. Des zones de projets pour répondre aux besoins du territoire 72
a) Zones 1AUH et 2AUH 72
b) Zone 1AUX 72
c) Zone 1AUXt 72
d) Zone 1AUE 72
B. Des usages du sol et des destinations qui servent le projet 73
a) Destinations et sous-destinations 73
b) Autres occupations et utilisations du sol 75
c) Destinations et sous-destinations particulières 76
C. Un projet qui s'inscrit dans la continuité et la cohérence de la trame urbaine préexistante 76
2) Un projet qui s'inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 76

3. Dispositions applicables à la zone Agricole 77

1) Les zones Agricoles 78
A. Des Zones pour reconnaitre la vocation agricole des espaces 78
a) Zone A 78
b) Zone Ap 78
B. Des usages du sol et des destinations qui préservent l'activité agricole 78
a) Destinations et sous-destinations 79
b) Autres occupations et utilisations du sol 82
c) Destinations et sous-destinations particulières 84
d) Extension d'une habitation en zones Agricole et Agricole protégée 85
e) Création d'annexes en zones Agricole et Agricole protégée 85
C. Un projet qui s'intègre harmonieusement dans le paysage agricole 85

a) Hauteur des constructions 85
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 86
c) Retrait par rapport aux limites séparatives 86
2) Les zones Agricoles accueillant des activités isolées (STECAL) 87
A. Des secteurs pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible 87
a) Ac (STECAL) : Secteur des centres équestres 87
b) Ae (STECAL) : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…) 87
c) Ahl (STECAL) : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) 88
d) Ar (STECAL) : Château remarquable 89
e) At (STECAL) : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale 90
f) Ax (STECAL) : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution 90
g) Ay (STECAL) : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire 90
B. Implantation et volumétrie 90
a) Hauteur des constructions 90
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 91
c) Retrait par rapport aux limites séparatives 92
d) Implantation des constructions sur une même propriété 92
e) Emprise au sol des constructions 92

4. Dispositions applicables à la zone Naturelle 94

1) Les zones Naturelles 95
A. Des zones pour préserver les milieux sensibles 95
a) Zone N 95
b) Zone Naturelle Nf 95
B. Des espaces à préserver de l'artificialisation des sols et du mitage urbain 96
a) Destinations et sous-destinations 96
b) Autres occupations et utilisations du sol 99
c) Destinations et sous-destinations particulières 101
d) Extension d'une habitation en zone Naturelle 101
e) Création d'annexes en zone Naturelle 102
C. Destinations et sous-destinations de la zone Naturelle forestière 102
D. Des évolutions de l'existant qui doivent s'intégrer dans un milieu fragile et un paysage typique 103
a) Hauteur des constructions 103
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 103
c) Retrait par rapport aux limites séparatives 104

2) Les zones Naturelles accueillant des activités isolées (STECAL) 104
A. Des zones pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible 104
a) Nc (STECAL) : Secteur des centres équestres 104
b) Ne (STECAL) : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…) 104
c) Nev : Secteur de l'aérodrome 105
d) Nhl (STECAL) : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) 105
e) Nj (STECAL) : Terrain cultivé à protéger 106
f) Nl (STECAL) : Terrain de loisir 107
g) Nr (STECAL) : Château remarquable 107
h) Nt (STECAL) : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale 107
i) Ntc (STECAL) : Secteur de développement des terrains de camping 107
j) Nx (STECAL) : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution 107
k) Ny (STECAL) : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire 108
B. Implantation et volumétrie 108
a) Hauteur des constructions 108
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 109
c) Retrait par rapport aux limites séparatives 110
d) Implantation des constructions sur une même propriété 110
e) Emprise au sol des constructions 110

IV. Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD 112

1. « Instaurer des règles de densité » 112

2. « Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire » 113

1) Secteurs par commune 113
2) Secteurs des OAP 114
A. Communes SRU 114
B. Vouillé, future commune SRU 116
C. Autres communes 116

3. « Promouvoir un paysage bâti de qualité » 117

1) « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale » 117

A. Généralités 117
B. Édifices anciens 118
a) Façades 118
b) Couvertures 119
c) Ouvertures 120
d) Menuiseries 121
e) Ouvrages techniques divers 122
C. Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions existantes ordinaires 122
a) Façades 122
b) Toitures 123
c) Huisseries et menuiseries 123
D. Constructions contemporaines 123
E. Bâti pittoresque 124
F. Autres constructions 124
G. Clôtures 124
H. Couleurs 125
a) Généralités 125
b) Façades 125
c) Menuiseries 125
I. Énergies renouvelables 125
2) « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes » 126
A. Représentation graphique 126
B. Généralités 127
C. Règles particulières 127
a) Venelles 127
b) Édifices 127
c) Murs, murets 128

4. « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié » 128

1) Représentation graphique 128
2) Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme 129
3) Alignements d'arbres et arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme 129
A. Alignements d'arbres 130
B. Arbres remarquables 130
4) Autres éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme 131

5) Autres protections 131

5. « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire » 131

1) Espaces Boisés Classés (EBC) protégés au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme 131
2) Forêts protégées au titre du Code Forestier 132

6. « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée » 132

1) Principe d'interdiction 133
2) Principe d'autorisation de construction sous condition 134

7. « Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » 134

1) Parasismique 134
2) Radon 135
3) Sécheresse 135
4) Inondations 135
   A. Les différentes zones 135
   B. Réglementation hors PPRi 137
   C. Clôtures (hors murs et clôtures pleines) 140
5) Protections face aux risques naturels ou technologiques 140
   A. Risque lié au Transport de Matières Dangereuses 140
   B. Risque lié aux nuisances sonores 141
      a) Aérodrome de Niort-Souché 141
      b) Voie routière ou ferrée concernée 141
   C. Site potentiellement pollué 143

8. « Autoriser les changements de destination des constructions existantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » 143

9. « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » 144

1) « Préciser les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT » 144
   A. Le grand éolien (éolien dont la hauteur du mât est supérieure à 50 mètres) 144
   B. Éolien dont la hauteur du mât est comprise entre 12 et 50 mètres 144
   C. Éolien dont la hauteur du mât est inférieure à 12 mètres 144
2) « Autoriser les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol » 145

A. Centrales solaires ou photovoltaïques au sol 145
B. Production solaire ou photovoltaïque 145
C. Impact paysager 145
3) « Apporter une grande vigilance à l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés » 146
4) Intégration paysagère des ombrières 147

10. Anticiper les évolutions à venir par des Emplacements Réservés (ER) 147

11. Accompagner les projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 148

V. Annexes 149

1. Lexique 149

2. Glossaire des acronymes 158

3. Destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme 160
1) Articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme 160
2) Article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme 163
3) Article R. 421-17 b du Code de l'Urbanisme 163

4. Liste des essences végétales recommandées 164

5. Liste des essences végétales interdites 165

6. Arrêtés préfectoraux relatifs aux Plans Simples de Gestion (PSG) et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes (Réactualisation : février 2022) 170

7. Zone de non développement et de vigilance du grand éolien du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020 (Cf. Figure DOO 8) 171

8. Zones piétonnes de Niort 172

9. Arrêté portant protection des arbres conduits en têtards dans le Marais poitevin 173

I. Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes composant Niort Agglo, pour répondre notamment aux quatre grands objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du présent document :

- Axe 1 : Une agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres
- Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie
- Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous
- Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

1. Un règlement pour l'ensemble du territoire de Niort Agglo

Le présent règlement concerne chaque commune du territoire de Niort Agglo.

2. De quoi se compose le règlement ?

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Article R. 151-11 du Code de l'Urbanisme
« Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones Urbaines (U), des zones à Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).

Ils font également apparaître d'autres éléments encadrant et limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir des :

- Espaces Boisés Classés (EBC), bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme

- Quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme
- Eléments de Paysage à Protéger (EPP), à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Eléments de Paysage à Protéger (EPP) pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements Réservés (ER) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Différentes trames :
  - Périmètres des zones inondables
  - Périmètres des zones humides : inventaires communaux, zones humides recensées dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Magné et inventaire du Forum des Marais Atlantiques
  - Périmètres de la trame patrimoniale :
    - Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques (MH)
    - Certains secteurs historiques témoignant d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère à protéger

Le présent document écrit est notamment constitué :
- D'un préambule
- De dispositions générales communes à toutes les zones et de dispositions applicables par zone
- De dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD
- D'annexes

3. Comment lire le règlement ?

Étape 1 : Je me reporte sur le plan de zonage pour trouver ma parcelle

Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :
- Le nom de la zone (U, AU, A ou N)
- Des motifs qui se surajoutent à ce zonage. Cela peut être matérialisé par des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillages), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuels (points, étoiles).

Ces éléments indiquent des règlementations particulières. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La règlementation s'ajoute à celle de la zone. Elle est consultable dans la rubrique associée du règlement.

Étape 2 : Je me rapporte aux dispositions générales du document pour connaître les attentes en matière d'aspect et de performance du bâti

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

Vous y trouverez les règles et prescriptions en matière de :
- Aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toitures, clôtures)
- Stationnement
- Connexion aux réseaux

Étape 3 : Je me rapporte aux dispositions applicables par zone concernée du document pour connaître les attentes en matière d'insertion de la construction dans la trame urbaine

Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :
- Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives…)
- Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées…)

Étape 4 : Si je suis concerné, je me rapporte aux dispositions particulières indiquées sur le plan de zonage

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques…) nécessitent des règlementations particulières. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la règlementation spécifique, qui s'ajoute aux règlementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent-vous aider à comprendre les intentions de Niort Agglo sur chaque secteur concerné. Concernant ces secteurs, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.

4. Portée du règlement et des autres règlementations relatives à l'occupation des sols

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme, qui sont d'ordre public, restent applicables nonobstant les dispositions du PLUi-D.

1) Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

2) Préoccupations d'environnement

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme
« Le permis ou la décision prise sur la Déclaration Préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

3) 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

Article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

5. Dérogations au PLU

1) Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

2) Article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

3) Article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

6. Travaux soumis à Déclaration Préalable

Par délibération en date du 8 février 2024, le Conseil d'Agglomération de Niort Agglo a rendu obligatoire le dépôt d'une Déclaration Préalable avant l'édification de clôture sur l'ensemble des communes et les ravalements de façades sur les zones Urbaines.

7. Travaux soumis à Permis de Démolir

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont subordonnés à la délivrance d'un Permis de Démolir (application des articles R. 421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Chaque Conseil Municipal pourra préciser ce point par délibération (article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme).

8. Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) - Article R. 523-4 du Code du Patrimoine

- *« 1 - Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones arrêtées par le préfet de région en application du code du patrimoine (art. L. 522-5 du Code du Patrimoine) et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :*
  - *a - à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme*
  - *b - à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme*
  - *c - à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme*
  - *d - à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.*
- *2 - La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *3 - Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *4 - Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 (cf infra travaux soumis à déclaration préalable) ;*
- *5 - Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;*
- *6 - Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.*

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations pour lesquelles la saisine a été faite à l'initiative du préfet de région ou du service instructeur du projet de travaux. »

II. Dispositions générales communes à toutes les zones

1. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les cas suivants :

- S'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement
- Dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel

2. Dispositions relatives à la démolition/reconstruction des bâtiments non-conformes

1) Bâtiment non-conforme

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLUi-D, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

2) Reconstruction d'un bâtiment à l'identique - L. 111-15 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

3. Un projet qui s’intègre de façon saine et durable à son environnement

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

1) Bâtiments d’habitation

A. Contexte, implantation et volumétrie

Les constructions doivent soit respecter les couleurs et les formes de l’architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les travaux de démolition partielle, travaux de façade, d’agrandissement, de surélévation ainsi que tout projet de construction neuve doivent être conçus dans le sens d’une préservation des caractéristiques architecturales et de l’ordonnancement traditionnel des constructions.

Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L’architecture bioclimatique est également autorisée, toujours dans le respect de l'environnement existant.

B. Architecture

L’architecture doit présenter un nombre limité de matériaux. Les matériaux « naturels » sont privilégiés (bois, pierre, verre, zinc…).

L’intégration des éléments techniques (gouttières, extracteur d’air, compteurs, boîtes aux lettres, dispositifs liés à l’énergie…) doit être pensée en amont, dès la phase de conception afin qu’ils ne paraissent pas comme des éléments rapportés.

La notion de « contemporain » fait référence à un travail de recherche architecturale et non pas à une période historique. Ainsi, il est possible de mettre en œuvre :

- Des constructions bioclimatiques (pouvant reprendre ou non certaines spécificités traditionnelles) qui se distinguent par exemple par des grandes ouvertures au Sud, des débords de toiture importants, des bardages en bois, l'intégration de panneaux solaires comme éléments constructifs…
- Des constructions en bois
- Des constructions aux volumes atypiques (carrés, ronds) tout en évitant des formes éclatées
- Des matériaux ou de gammes de matériaux non traditionnels tels des bardages métalliques, des surfaces en verre de type mur rideau…
- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes...

Les constructions sur pilotis légèrement surélevées peuvent également être autorisées dans le cadre d'un projet contemporain répondant à une recherche architecturale et/ou environnementale.

C. Couleurs

Sont interdites :

- Les couleurs criardes ou foncées pour les façades, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure
- L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.
- Les couleurs foncées pour les toitures en tuiles
- Les couleurs criardes quel que soit le type de toitures
- La peinture sur les murs en pierre de taille ou en moellon

D. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings en béton...).

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays"...) doivent être privilégiés.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone, boîtes à lettres individuelles ou collectives…) doivent être intégrés tout en restant accessibles par les concessionnaires

Les baies doivent s'intégrer à la façade.

E. Toitures

Les toitures doivent s'intégrer au paysage environnant et aux formes traditionnelles.

Les toitures en tuiles creuses de terre cuite doivent être dans des teintes traditionnelles et locales avec une pente comprise entre 28 et 35%

Les toitures peuvent être d'expression contemporaine (toiture terrasse, à un pan ou plat, forme arrondie…).

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation de construction, les pentes et les matériaux de la ou des toitures à créer doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Pour les constructions principales, les couvertures qui ont l'aspect extérieur de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle, fibrociment amianté sont interdits, sauf pour les toits terrasses. Seul le fibrociment non amianté est autorisé pour les bâtiments existants ayant déjà du fibrociment en couverture. Le bac acier et le zinc peuvent toutefois être autorisés.

Pour les annexes à l'habitation, toutes les formes de toitures et matériaux sont acceptés dès lors que l'aspect et le coloris sont en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

Le toit doit être construit de sorte que les eaux pluviales s'écoulent sur l'assiette foncière du projet. En cas de récupération des eaux pluviales, le dispositif de récupération et d'évacuation doit être intégré harmonieusement à la façade.

F. Annexes

Il convient de prévoir une implantation discrète (en accompagnement de la clôture par exemple).

G. Accès et stationnement

Le stationnement des véhicules peut prendre différentes formes : en aérien, sous un préau ou abri, dans un garage. Une attention particulière doit être portée sur l'aspect et le nombre de portes de garage ou d'accès qui peuvent dénaturer la rue, d'autant plus si ces éléments sont à l'alignement de celle-ci.

2) <u>Bâtiments agricoles</u>

A. Implantation

Afin d'implanter le nouveau bâtiment de la manière la plus pertinente possible, il convient, sauf impossibilité justifiée, de :

- Implanter le nouveau bâtiment à proximité immédiate du siège d'exploitation ou de bâtiments déjà présents dans l'exploitation afin d'éviter le mitage et la création d'un bâtiment isolé
- S'harmoniser à la volumétrie des bâtiments déjà présents dans l'exploitation ; la hauteur des bâtiments doit se limiter au strict nécessaire pour garantir la fonctionnalité du bâtiment
- Ne pas implanter les bâtiments sur les lignes de crête du paysage sauf pour des raisons techniques de fonctionnement, réglementaires ou sécuritaires
- Orienter le sens du faîtage et la plus grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux
- Privilégier les déblais aux remblais, pour que le bâtiment s'insère au maximum dans la pente
- Dissimuler les cuves et les silos ; lorsque ce n'est pas possible, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère le mieux possible
- Porter une attention particulière sur l'articulation entre les bâtiments d'exploitation et la partie habitation

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de déplacement de siège (par exemple sortie d'un cœur de bourg vers une zone non urbanisée).

B. Paysage et volumétrie

Afin de limiter l'impact sur les paysages, de respecter les formes urbaines locales et l'insertion du nouveau bâti dans le paysage, les bâtiments agricoles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Une volumétrie simple et compacte, aussi basse que possible et respectant au mieux les caractéristiques architecturales locales ou traditionnelles (lignes de faîtages, pente de toit…)
- Les éléments techniques intégrés dans la volumétrie générale des bâtiments ; lorsqu'ils ne le peuvent pas, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère le mieux possible
- La fermeture des bâtiments sur au moins deux côtés, avec un travail de composition de façade, par exemple claire-voie en bois…
  La construction d'un bâtiment uniquement composé de la toiture et de la structure porteuse, poteaux poutres est interdite sauf dans le cas de bâtiments de stockage uniquement de fourrage ou de paille.

C. Matériaux et couleurs

La sobriété des matériaux et des couleurs est à privilégier :

- Emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) interdit et nombre de matériaux différents à minimiser
- Façades de couleurs neutre et mat ; une teinte colorée plus vive peut être autorisée ponctuellement dans le cadre d'une architecture contemporaine et sur les volumes plus réduits
- Reprendre des couleurs similaires (toiture et mur) lorsque deux bâtiments sont mitoyens
- Utiliser une couleur de toit plus foncée que celles des parois, afin de bien ancrer le bâtiment au sol (tuiles noires proscrites)
- Limiter les surfaces étanches et s'adapter autant que possible au relief naturel pour les voies de circulation et les zones de stationnement

D. Toitures

Afin de favoriser l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments et de présenter une volumétrie cohérente, il convient de :

- Éviter les « ruptures de pente » dans la toiture sauf pour des raisons techniques agricoles dûment présentées (par exemple pour des raisons de ventilations)
- Favoriser une pente identique lorsqu'un bâtiment principal et un bâtiment annexe sont mitoyens

E. Réserves d'eau et défense incendie

Afin d'intégrer au mieux les réserves d'eau et les constructions et aménagements liés à la défense incendie, il convient de :

- Préserver, voire conforter le réseau de haies à proximité de l'ouvrage afin de créer un « halo » végétalisé accompagnant les exhaussements de terrain
- Intégrer l'ouvrage dans la pente et tirer parti au mieux de la topographie du terrain pour créer le moins d'impact visuel possible

F. Plantations

Il convient de :

- Concentrer les efforts sur l'entrée de l'exploitation agricole
- Atténuer visuellement les volumes des grands bâtiments par des végétaux
- Favoriser l'implantation de végétaux en s'inspirant de la végétation spontanée
- Favoriser l'implantation de végétaux (haies bocagères, arbres, arbustes…) entre les différents bâtiments de l'exploitation, afin de constituer des écrans contre le vent et instaurer une unité paysagère au sein de l'exploitation et avec son milieu environnant
- Favoriser l'implantation d'essences diverses et variées. Il s'agira d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexes).

3) <u>Bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux</u>

A. Implantation, organisation des bâtiments et circulation

Il convient de :

- Optimiser l'occupation sur le terrain d'assiette et anticiper les extensions futures de bâtiments
- Limiter les voies de circulation et de stationnement en surface au sein de la parcelle
- Localiser les aires de stockage, conteneurs, bennes… sur l'arrière des bâtiments, excepté dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, tout en veillant à une bonne insertion paysagère de ces espaces
- Favoriser les apports solaires grâce aux expositions au Sud pour les locaux accueillant des personnes, tout en protégeant les façades des ensoleillements d'été (arbres à feuilles caduques, brise-soleils…)
- Respecter la topographie des lieux en limitant les mouvements de terrain à leur strict minimum (exhaussements et affouillements)

B. Volumétrie et architecture

Les bâtiments doivent respecter une volumétrie simple et compacte. Les architectures pastiches sont interdites.

Il convient de :

- Favoriser l'éclairage naturel au sein du bâtiment et éviter les façades aveugles
- Intégrer les éléments techniques dans la volumétrie générale des bâtiments ; lorsqu'ils ne le peuvent pas, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

C. Matériaux et couleurs

Il convient de privilégier les matériaux pérennes (bois, béton, verre…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) est interdit. Les couleurs des façades doivent être de ton neutre et mat ; une teinte colorée plus vive peut être autorisée ponctuellement dans le cadre d'une architecture contemporaine et sur les volumes plus réduits. Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales ou industrielles dans le cadre d'une composition d'ensemble.

D. Accès et accueil

Il convient de :

- Privilégier la mutualisation des accès
- Adapter la largeur des accès aux activités
- Marquer clairement l'entrée de la parcelle, à l'aide d'éléments distinctifs (portail, signalétique, végétation de type arbre de haute tige…)
- Regrouper en un seul édifice, à l'esthétique soignée, les différents éléments techniques situés en entrée de parcelle (enseigne et signalétique, boîte aux lettres, compteur électrique, interphone, local poubelle…)

E. Façades et toitures

Il convient de :

- Assurer une composition harmonieuse dans l'ordonnancement des ouvertures des façades
- Assurer un équilibre de traitement de qualité entre toutes les façades dont les façades « arrière »
- Composer les panneaux solaires et équipements techniques de production d'énergies renouvelables avec l'architecture du bâtiment
- Interdire les façades en verre réfléchissant, celles en verre transparent sont à éviter ; le verre avec sérigraphie ou les autocollants ou images électrostatiques sont privilégiés
- Mobiliser la toiture autant que possible pour la gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée) et/ou le développement des énergies renouvelables (support de panneaux photovoltaïques et/ou solaires)

F. Insertion dans le paysage et plantations

La végétalisation des espaces libres de construction, d'aménagement, de circulation, de stockage et de stationnement est imposée.

Afin d'inscrire le projet dans son contexte paysager, il convient de :

- Privilégier les revêtements non imperméables ou mixtes (enrobé/stabilisé, enrobé/dalles engazonnées…) pour les voiries internes (voie piétonne, véhicules légers, faible fréquence…) et les aires de stationnement
- Conserver au maximum les végétaux préexistants, notamment les arbres de haute tige et s'inspirer de cette végétation déjà en place pour orienter la sélection de végétaux à planter
- Implanter des arbres sur les zones de stationnement et en accompagnement des cheminements piétons

G. Gestion des Eaux Pluviales

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est obligatoire, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il s'agit de favoriser au maximum l'infiltration de l'eau de pluie « là où elle tombe » et de retarder les écoulements par stockage temporaire (bassins paysagers). L'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux de collecte est ainsi retardé et diminué, tout en favorisant l'épuration naturelle, la recharge des nappes et la création de nouvelles trames vertes.

Il convient de :

- Gérer la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (entretien, arrosage espaces verts, sanitaires) sauf impossibilité justifiée
- Privilégier la création d'un bassin naturel paysager lorsque la réalisation d'une zone de rétention d'eau est nécessaire
- Masquer et végétaliser les pourtours des bassins non naturels et des réserves incendie

4) Bâtiments d'intérêt public

Les projets de bâtiments d'intérêt public doivent être exemplaires, notamment en termes d'intégration paysagère et de respect de l'environnement mais aussi en termes de désartificialisation, végétalisation, gestion des eaux, équipements, mobilité, énergies renouvelables, luminaires, chauffage, ventilation…

5) Cas des opérations mixtes

Dans le cas d'opérations mixtes (combinant habitations et activités par exemple), des dispositions différentes, prenant en compte au mieux les dispositions précédentes, peuvent être autorisées.

6) Clôtures

Il est rappelé que les dispositions du Code Civil sont complémentaires aux dispositions du présent document.

A. Généralités

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage, sont partout autorisées sous condition de respect des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites annexées au présent règlement).

Les clôtures végétales sont privilégiées.

Sont interdites :

- Les clôtures constituées de film opacifiant, haie artificielle, plaque de ciment
- Les murs de clôtures de ton blanc pur
- Les tons criards ou très foncés
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints

Les enduits sur murs autres que moellons doivent avoir un aspect lisse (taloché ou gratté fin). Les enduits sur murs en pierre, doivent être de couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur. La surélévation des murs en pierre doit être en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé…).

Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone, boîtes à lettres individuelles ou collectives…) doivent être intégrés tout en restant accessibles par les concessionnaires.

Les clôtures doivent être édifiées en limite de l'espace public ou assimilé. Les « parkings du midi » sont toutefois autorisés.

Les clôtures doivent préserver les fossés existants, sans entraver l'écoulement des eaux et permettre leur entretien.

B. Particularités

La hauteur des clôtures se calcule à partir du terrain naturel ou à partir du niveau de la voirie selon la cohérence architecturale du projet.

a) En bordure des voies

Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage, sont partout autorisées sous condition de respect des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites annexées au présent règlement).

Sont autorisés :

UA, UAa, UAb, UV UB, UC, UE, 1AUH, 2AUH	**UX, UF, 1AUX**	**A, N**
Mur en pierres apparentes (Hauteur limitée à 1,60 mètre) Mur en maçonnerie enduit sur toutes ses faces (Hauteur limitée à 1,20 mètre) Mur bahut constitué d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un autre élément s'intégrant à la construction et au paysage urbain (hauteur limitée à 1,60 mètre) En UA, la hauteur du mur en maçonnerie peut dépasser 1,20 mètre si ce mur se trouve en continuité d'une clôture ou d'une construction dépassant cette limite. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur d'un de ces deux éléments avec un maximum de 1,60 mètre.	Mur en pierre ou en maçonnerie enduit sur toutes ses faces (Hauteur limitée à 2 mètres) Mur bahut constitué d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un autre élément s'intégrant à la construction et au paysage urbain (hauteur limitée à 2 mètres) Grillage doublé ou non d'une haie (Hauteur limitée à 2 mètres)	Mur en pierre apparente (Hauteur limitée à 1,60 mètre) Mur en maçonnerie enduit sur toutes ses faces (Hauteur limitée à 1,20 mètre) Mur bahut constitué d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un autre élément s'intégrant à la construction et au paysage urbain (hauteur limitée à 1,60 mètre) Poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé ou grillage (Hauteur limitée à 1,60 mètre) Pour les parcelles non bâties, les clôtures sont posées à 30 cm du sol au minimum et leur hauteur est limitée à 1,20 m afin de permettre la libre circulation de la faune. Les matériaux utilisés doivent être naturels ou traditionnels (matériaux locaux biosourcés) et les haies vives sont à privilégier. Seuls sont autorisés les poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, les barbelés, et les grillages.

b) En limite séparative

Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage, sont partout autorisées sous condition de respect des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites annexées au présent règlement).

La hauteur est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des clôtures en limites séparatives.

Dans toutes les zones, en limite séparative, sont autorisés :

- Les murs en pierre apparente
- Les murs en maçonnerie enduits sur toutes leurs faces
- Les murs bahuts constitués d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un autre élément s'intégrant à la construction et au paysage urbain
- Les grillages doublés ou non d'une haie
- Les clôtures bois à claire-voie ou non doublées ou non d'une haie

Des matériaux différents peuvent être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions principales existantes. Également, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de projet respectueux du paysage urbain ou naturel et de l'environnement.

En zone Agricole et Naturelle sont également autorisés les poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé ou grillage.

En zone Agricole et Naturelle, pour les parcelles non bâties, les clôtures sont posées à 30 cm du sol au minimum et leur hauteur est limitée à 1,20 m afin de permettre la libre circulation de la faune. Les matériaux utilisés doivent être naturels ou traditionnels (matériaux locaux biosourcés) et les haies vives sont à privilégier. Seuls sont autorisés les poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, les barbelés, et les grillages.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres. Dans le cas de petite parcelle, cette épaisseur peut être réduite à 1 mètre.

c) STECAL

Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage, sont partout autorisées sous condition de respect des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites annexées au présent règlement).

Sont autorisés, en bordure des voies et en limite séparative :

- Les murs en pierre ou en maçonnerie enduits sur toutes ses faces (hauteur limitée à 2 mètres)
- Les murs bahuts constitués d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un autre élément s'intégrant à la construction et au paysage urbain (hauteur limitée à 2 mètres)
- Les grillages doublés ou non d'une haie (hauteur limitée à 2 mètres)
- Les poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé ou grillage (hauteur limitée à 2 mètres)

C. Dispositions particulières

a) Dispositions différentes

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour préserver la cohérence avec le bâti environnant s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, dans le cas où le mur existant aurait déjà une hauteur supplémentaire
- Lors de l'aménagement d'opérations à vocation économique, industrielle ou agricole
- A proximité immédiate des carrefours (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé…).
- Pour des questions de règlementation ou de prescription particulière liée à l'activité en place ou en développement
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…)
- Lorsque les conditions de visibilité sur les voiries ne sont pas favorables : un retrait de 5 mètres des portails peut alors être imposé afin d'organiser une zone d'attente

b) Dispositions concernant les bâtiments agricoles

Il convient de :

- Privilégier les haies d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage ; il est toutefois possible de doubler ces haies végétales par des clôtures grillagées si possible derrière la haie pour la masquer depuis l'espace public
- Favoriser les haies constituées d'essences variées afin d'éviter les haies trop homogènes, dans leur forme, hauteur et choix d'espèce végétale. Il s'agira d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexes)
- Privilégier les clôtures naturelles : murs en pierre, clôtures en bois, clôtures à claire-voie…

c) Dispositions concernant les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux

Il convient de :

- Dans le cas de grillage :
  - Imposer un grillage de type rigide, maille rectangulaire, sur poteaux métallique ou bois de couleur neutre (Galva, gris clair, vert, gris foncé) ; les grillages et poteaux métalliques sont de même couleur
  - Les accompagner si possible d'une haie constituée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexes)
  - Interdire tout dispositif d'occultation
- Constituer les portails en harmonie avec les clôtures, s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle ; il peut aussi s'agir de portails coulissants à grille verticale et de même teinte que la clôture

D. Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Les piliers en pierre de taille doivent être conservés.

4. Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire

1) <u>« Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) »</u>

A. « Mettre en place un coefficient de biotope »

Le coefficient de biotope s'applique :

Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UB, UC, UV et 1AUH)

- Pour tout projet de construction nouvelle et uniquement pour des maisons individuelles et maisons individuelles groupées, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous :
  - Soit sur les terrains indiqués au plan de zonage
  - Soit sur les terrains issus d'une division parcellaire qui génère au moins un lot à bâtir de plus de 660 m²

  Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter…) fixées dans le règlement.

Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UX et 1AUX)

- Pour tout projet de construction nouvelle, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous
- Sur les terrains indiqués au plan de zonage

  Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter…) fixées dans le règlement.

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

- Coefficient de biotope = Surface écoaménageable / Surface de la parcelle pondérée (zones UB, UC, UV ou 1AUH) ou Surface de l'unité foncière (zones UX et 1AUX).
- La surface de la parcelle pondérée est la surface de l'unité foncière divisée par le nombre de logements créés.
- Coefficient de biotope variable par surface de parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH
- Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX

- La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
- Surface écoaménageable = (surface de type A x facteur de pondération A) + (surface de type B x facteur de pondération B)…
  Chaque type de surface est multiplié par un facteur de pondération compris entre 0 et 1,3 qui définit son potentiel écologique.

Les marges de recul participent au coefficient de biotope en fonction de leur aménagement.

Le coefficient de biotope peut être réduit voire supprimé pour des motifs liés à :
- Une adaptation mineure
- Une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages techniques ou par une protection spécifique (exemple : captage d'eau, assainissement)
- La préservation du patrimoine
- La taille de la parcelle. Les très petites parcelles (inférieures à 150 m²) ne sont pas soumises à obligations.

Facteurs de pondération

Type de surface	**Définition**	**Pondération**
Espaces verts en pleine terre avec noue	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces verts liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement ainsi que ceux liés à l'assainissement	**1,3**
Espaces verts en pleine terre avec arbres ou haies existants et conservés (surface du houppier)		
Espaces verts en pleine terre avec surfaces classées en EBC ou EPP		
Espaces verts en pleine terre		**1**
Toiture végétalisée	Végétalisation des toitures	**0,4**
Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	**0,3**
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, asphalte, dallage avec couche de mortier…)	**0**

Cas particuliers : Les terrasses sont appréciées en fonction de la nature des sols sous cette terrasse, par exemple : terrasse béton : facteur de 0, terrasse bois sur géotextile : facteur 0,3

Coefficients de biotope applicables selon les zones et les surfaces des unités foncières

Coefficient de biotope en zones urbaines (U)		Coefficient de biotope variable par surface de la parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH		Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX	
UA et secteurs	-	**Entre 150 et 300 m²**	0,3	Moins de 1000 m²	0,2
UB	Variable	**Entre 301 et 450 m²**	0,35	1000 m² et plus	0,3
UC	Variable	**Entre 451 à 600 m²**	0,4		
UE et 1AUE	-	**Entre 601 à 1000 m²**	0,5		
UF	-	**Entre 1001 et 2000 m²**	0,6		
UV	Variable	**Supérieure à 2001 m²**	0,7		
UX et 1AUX	Variable				
1AUH	Variable				

B. « Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés »

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées au maximum.

Des arbres et arbustes doivent être plantés dans chaque projet, sauf impossibilité technique. Ils doivent être d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexes).

En termes d'emplacements, les arbres doivent être implantés suffisamment loin des façades pour apporter un ombrage sans pour autant bloquer la vue, et suffisamment loin de la voirie, pour ne pas gêner la circulation des véhicules. En alignement, ils doivent être plantés avec un écartement en fonction de leur taille adulte.

Les haies doivent être d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage et doivent comporter au moins quatre essences d'arbustes, en mélangeant harmonieusement caducs et persistants.

Les arbres doivent être plantés de manière isolée, en alignement, dans les haies, ou en groupement. Ils doivent permettre de structurer les différents espaces (stationnements allées) et apporter du relief et de l'ombre. Généralement, les arbres tiges doivent être à dominante caduque et doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et à 4 mètres des façades.

Le choix d'un arbre doit se faire toujours en pensant à son développement adulte : hauteur et largeur (hors sol), mais aussi à son développement racinaire (sous-sol).

Les arbustes composant les haies ou les massifs arbustifs doivent former des transitions agréables entre le domaine public et les espaces privés. Ils doivent apporter une certaine intimité (filtration des vues).

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les opérations d'ensemble, 5% de la surface totale de l'opération doivent être aménagés en espaces communs végétalisés, en un espace unique. Dans le cas d'espaces fractionnés, le taux est ramené à 8%.

La multiplication des espaces fractionnés pouvant être nécessaire pour le traitement des eaux pluviales dès l'amont de la parcelle, l'aménageur doit dans ce cas proposer pour la végétalisation basse, un choix d'essences limitant les interventions d'entretien (graminés, arbustives ou tapissantes) ne nécessitant que 2 tailles par an.

L'aménageur peut proposer un projet de jardin partagé ou d'espace paysager qui peut déroger au pourcentage imposé sous réserve d'un apport qualitatif paysager ou d'usage.

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs doivent correspondre à des espaces utilisables par la population.

3) Préservation de la faune et de la flore

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. Les éléments d'architecture traditionnelle comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux sont à préserver car favorables à la faune.

Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés.

Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages.

Pour les clôtures neuves, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

4) Performance énergétique

A. Implantation de la parcelle

Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti doivent être pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.

B. Implantation du bâti

Les bâtiments doivent être conçus de telle sorte qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

De façon générale, il convient :
- De privilégier le bâtiment en limite de parcelle afin de limiter les espaces résiduels et les espaces courants d'airs
- De privilégier les implantations en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins
- De prendre en compte les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés afin de favoriser les apports solaires directs
- De dégager le maximum d'espace en face de la façade Sud

C. Ouvertures

Pour moduler et profiter au mieux des apports solaires en fonction des orientations, il est conseillé de mettre en place des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) sur les baies orientées au Sud, pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation.

Ces protections solaires sont également conseillées dans le cas de baies orientées à l'Est ou à l'Ouest : dans ce cas, elles sont à mettre en place de manière verticale.

La taille des vitrages selon les étages, les orientations, l'affectation des pièces et la destination des constructions doivent être modulées, et notamment sur les critères suivants :

- Positionner les baies vitrées au Sud combinées à une protection solaire horizontale (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été)
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver tout en évitant de créer des pièces aveugles et des façades aveugles en bordure de voie

D. Couleurs

Les couleurs sombres qui absorbent particulièrement la chaleur sont à éviter.

Les couleurs claires sont à privilégier car elles permettent de réfléchir une partie de la chaleur en été avant qu'elle ne puisse « pénétrer » dans les bâtiments.

E. Isolation

Lors de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la question de l'isolation doit être posée.

Le choix d'une isolation par l'extérieur, évitant les ponts thermiques, peut être envisagé de manière à ce qu'elle ne dénature pas le bâtiment concerné.

Ainsi, il convient :

- De favoriser les finitions en enduit ; à défaut, favoriser un parement extérieur en matériau naturel et durable (bois, métal...) qui doit être en cohérence avec l'architecture originelle
- D'éviter les parements copiant un aspect de matériau (faux bardage bois, fausse pierre...), ainsi que les bardages en matière plastique

- D’implanter de préférence les bardages de manière verticale, sans disposition fantaisiste

L’isolation par l’extérieur est toutefois interdite dans le cas de débord sur le domaine public ou de bâtiment en moellons ou en pierre de taille.

F. Plantations

Afin de favoriser au mieux l’efficacité des dispositifs et les apports solaires, il convient :

- De planter des haies brise-vent (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants ou des couloirs venteux éventuellement générés par les bâtiments riverains
- De planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l’ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver
- De végétaliser les espaces au sol pour apporter de la fraicheur en été
- De mettre en place des stationnements arborés

G. Énergies renouvelables

L’utilisation des énergies renouvelables, au moins partiellement, pour l’approvisionnement énergétique des constructions neuves est encouragée, avec pour seule limitation l’impact paysager.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible. Ils doivent démontrer leur intégration paysagère dans leur environnement immédiat et lointain.

L’installation des panneaux solaires sur toitures doit prendre en compte l’unité de la toiture et la composition générale de la façade avec la répartition des ouvertures.

Le projet doit être défini en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n’est pas optimale pour le capteur solaire.

Les implantations sur les annexes existantes, les petites annexes, extensions ou appentis existants ou même vérandas existantes, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires du bâtiment. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires.

5) Préservation du patrimoine

La démolition des bâtiments anciens en pierre doit être évitée afin de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti, sauf problème de sécurité.

L'abattage des arbres doit être évité afin de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine naturel.

5. Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie

1) Stationnement

A. Obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

a) Dispositions générales

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-après sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Le calcul des places se fait par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de 2,30 m x 5,00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface est vérifiée avec le critère de 25 m² par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre de places requises (minimum)**	
	UA, UAa, UAb, UV	**UB, UC, 1AUH**
Habitation	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Cette règle ne doit pas contribuer à imposer plus de 2 places par logement. Le stationnement pour les visiteurs doit être pris en compte dans tout programme d'ensemble.	
Commerce et activités de service	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement.	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m² de surface de plancher
Sous-destination : Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement. Un minimum de 2 places par équipement est exigé.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement.	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m² de surface de plancher

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre de places requises**
	UX, 1AUX
Commerce et activités de service	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m² de surface de plancher
Sous-destination : Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement. Un minimum de 2 places par équipement est exigé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place de stationnement par tranche commencée de 150 m² de surface de plancher

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre de places requises**
	UE, UF, 1AUE, A et N
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.	

b) Dispositions particulières

Rappel des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Mutualisation du stationnement

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble cumulant plusieurs destinations et/ou sous-destinations, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque fonction.

L'ensemble des places doit être regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être précisés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique). Cette disposition permettant de réduire l'offre de stationnement à réaliser peut également s'appliquer en cas de présence à proximité d'un parking public et dont le taux d'occupation permet l'accueil de véhicules supplémentaires, toujours sous réserve d'une étude justifiant cet état.

Exonérations partielles ou totales

Le nombre de places de stationnement nécessaires doit être adapté aux besoins. Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

Ainsi, des projets peuvent être exonérés en tout ou partie de création de stationnement privatif dans les cas suivants, sous réserve d'être dûment justifiés :

- Proximité aux infrastructures de mobilité environnantes (parcs publics de stationnement suffisamment dimensionnés, pôles d'échanges, arrêts bus…)
- Au cas par cas, au regard d'un besoin inférieur au nombre de places imposé

Cas des zones piétonnes

En zone UAa de Niort, dans le secteur des zones piétonnes, il n'est pas exigé de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (Cf. Plan en annexes).

Plusieurs destinations

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Toutefois, il est possible de recourir à la mutualisation, sous réserve des dispositions suivantes.

Changement de destination

En cas de changement de destination, il n'est exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

Extension, surélévation, création de surface

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dans le cas de création de surface de plancher liée à une annexe (habitation) sans création de logement supplémentaire.

Végétalisation

Les parcs de stationnement de surface de véhicules légers doivent être plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes tapissantes. Il faut prévoir au minimum un arbre pour quatre emplacements.

Dans le cas où cet espace de stationnement est implanté en façade de lot, une bande paysagère plantée au moins d'arbustes, d'une largeur minimum de 1,50 mètre, doit être réalisée entre la limite de la parcelle et de l'espace public.

Revêtements

Il est recommandé d'utiliser des revêtements clairs et perméables pour la réalisation de ces parcs : béton balayé, stabilisé calcaire renforcé, pavés jointoyés, béton désactivé…

B. Obligations de réalisation d'aire de stationnement pour les vélos

Pour les constructions, chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Sont exigées :

- Pour les constructions à usage de logement collectif : 1 emplacement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² ; 2 emplacements pour ceux supérieurs à 50 m² ; des places visiteurs peuvent également être exigées pour les opérations d'ensemble, en fonction du programme
- Pour les activités, un nombre d'emplacements correspondant aux besoins, avec a minima une place pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux, une place pour 250 m² de surface de plancher pour l'industrie et l'artisanat.
- Pour les équipements collectifs, un nombre d'emplacements correspondant aux besoins.

Pour toute opération d'aménagement, des aires de stationnement pour les vélos doivent être intégrées à l'opération. Elles doivent être adaptées aux besoins.

Les places doivent être sécurisées (équipées au minimum d'un arceau métallique scellé au sol) et peuvent être couvertes.

Les places de stationnement pour les vélos doivent être réalisées de façon groupée et réparties équitablement sur le site du projet.

2) <u>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. La voirie d'accès (chaussée) ne peut pas être inférieure à 3 mètres de largeur.

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité ou de desserte, notamment pour la collecte des déchets ménagers, pour la défense contre l'incendie et la protection civile si cette utilisation est nécessaire.

En dehors des agglomérations, la desserte du terrain doit être assurée autant que possible par une voie secondaire pouvant être mutualisée avec d'autres terrains. Sur les routes départementales, cela est aussi valable en agglomération. Les accès directs sur les voies départementales doivent respecter les règles départementales.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être prises en compte et assurées.

6. Un projet desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux

1) Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable.

2) Eaux usées

A. Assainissement collectif

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, un assainissement non collectif sera exigé.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE), toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

B. Assainissement individuel

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place, conformément à la règlementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

C. Dispositions générales

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) sont infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales est autorisée au fossé ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Le dispositif de stockage aval (de préférence infiltrant) avant rejet régulé sur le collecteur public peut être réduit par le travail effectué en amont, le principe étant de traiter la totalité des eaux pluviales dans l'emprise de chaque projet et limiter l'écoulement vers le collecteur public aux événements pluviométriques exceptionnels.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4) Électricité

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau.

Les réseaux électriques de distribution doivent être réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse pas les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Toute parcelle nouvelle destinée à être construite peut être équipée d'un dispositif permettant l'autonomie de desserte en énergie de l'habitation. Son installation doit être conforme aux équipements autorisés ainsi qu'aux règles d'urbanisme et fera l'objet d'une autorisation spécifique. Néanmoins, chaque parcelle ainsi desservie doit être équipée des infrastructures permettant le raccordement éventuel au réseau public.

5) Infrastructures et réseaux de télécommunications numériques

Tout projet d'aménagement ou de constructions doit intégrer des fourreaux enterrés, permettant un raccordement facilité lors de la mise en place des infrastructures numériques. Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R. 111-4), les constructions neuves doivent prévoir un pré câblage en fibre.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, des fourreaux doivent être laissés en attente, permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

6) Antennes relais de téléphonie mobile

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillent à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fasse pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

7) Dispositions applicables aux résidences démontables

- Article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme :
  « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- Article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme
  « Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13. Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

8) Dispositions applicables aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Transport d'Électricité (RTE) constituent des « Equipements d'intérêts collectifs et services publics et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

A ce titre, ils rentrent dans la catégorie d'ouvrages spécifiques :

- En tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif :
- En tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments…) dans le respect de l'arrêté technique interministériel, sans être limité par des règles plus restrictives du PLUi-D.

De plus leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les dispositions du présent document relatives aux affouillements et exhaussements de sol ne sont pas applicables à ces ouvrages.

9) Dispositions applicables Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La représentation du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) est annexée au présent règlement.

Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière y sont autorisées sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements qui y sont liés ainsi que les constructions à usage de commerce sur les aires de service de l'autoroute A10 et A83.

La représentation du secteur affecté par le bruit des infrastructures routières est annexée au présent règlement.

III. Dispositions applicables par zone

1. Dispositions applicables aux zones Urbaines

Les zones Urbaines (U) correspondent à des *« secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*. (Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

La zone U est composée de **zones mixtes**, dont la vocation principale est l'accueil de nouvelles habitations mais elles peuvent accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, artisanat…) :

- UA : Centres anciens
  Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs, d'activités peu génératrices de nuisances…) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation
  - UA : Centre-bourg des entités principales
  - Pour Niort :
    - UAa : Centre urbain de Niort
    - UAb : Faubourgs de Niort
- UB : Tissus résidentiels contemporains situés généralement sur les franges des centres bourgs
- UV : Villages
  - Pour Niort : UVp : Secteur de La Petite Moucherie
- UC : Quartiers des grands ensembles de Niort
- UE : Tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
  - UEg : Secteur d'aire d'accueil pour les gens du voyage
  - UEv : Secteur des terrains de l'aérodrome
- UF : Zone urbaine à caractère spécifique correspondant à une partie des emprises ferroviaires, où ne sont autorisés que les aménagements, les constructions et installations liés aux services collectifs des transports ferroviaires
- UP : Zone de l'ancienne friche Mathé au Vanneau-Irleau

- UX : Tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, dans le respect des règles spécifiques.
  - UXa : Secteur qui englobe des activités en zone mixte
  - UXc : Secteur à dominante commerciale
  - UXt : Secteur à dominante touristique

1) Les zones Urbaines mixtes : UA, UB, UC et UV

A. Des zones mixtes aux enjeux différenciés

a) Zone UA

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Zone UB

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs. Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en termes d'identité architecturale.

c) Zone UC

Le secteur UC correspond aux quartiers des grands ensembles de la Ville de Niort : Clou-Bouchet, Tour Chabot Gavacherie et Pontreau.

d) Zone UV

Le secteur UV correspond aux villages identifiés au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020.

Ainsi, *« Le village est un ensemble bâti dense, composé a minima d'une dizaine d'habitations. Il est structuré autour d'un noyau ancien, éventuellement composé d'espaces publics collectifs mais dépourvus d'équipements (commerces, services...). Les nouvelles constructions dans les villages sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, que le village soit desservi par l'assainissement collectif ou que les terrains soient en capacité d'accueillir un assainissement autonome et que les accès y soient sécurisés. Les villages ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Les contours stricts de ces zones doivent être délimités dans les documents d'urbanisme. »*

A noter que la zone UVp correspond au secteur de La Petite Moucherie à Niort qui est un secteur à protéger.

B. Des usages du sol et des destinations qui viennent renforcer la mixité fonctionnelle de ces espaces

Attention, des destinations et sous-destinations, utilisations et occupations du sol particulières sont règlementées tout au long du présent chapitre. Ainsi, des catégories de construction peuvent être précisées après le tableau en a).

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	UA	UAa	UAb	UB	UC	UV
Habitation						
Logement À Beauvoir sur Niort, Frontenay Rohan Rohan, Mauzé sur le Mignon et Niort sont interdites en rez-de-chaussée commercial les transformations de bâtiments « de commerce et activités de service » en « habitation » dans un secteur délimité sur le plan de zonage (« Linéaire commercial »), conformément aux articles L. 151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Hébergement À Beauvoir sur Niort, Frontenay Rohan Rohan, Mauzé sur le Mignon et Niort sont interdites en rez-de-chaussée commercial les transformations de bâtiments « de commerce et activités de service » en « habitation » dans un secteur délimité sur le plan de zonage (« Linéaire commercial »), conformément aux articles L. 151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Commerce et activité de service						
Artisanat et commerce de détail **Conditions** Toutes les zones / Le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) (cf. OAP Urbanisme commercial).	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions
Restauration	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Commerce de gros	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Conditions** À Niort, sont interdites en rez-de-chaussée commercial les nouvelles implantations « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans un secteur délimité sur le plan de zonage (« Linéaire commercial »), conformément aux articles L. 151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme. Conformément également à l'article R. 151-30 du Code de l'Urbanisme, les magasins de téléphonie mobile sont autorisés sur ce secteur afin de favoriser la diversité commerciale.	Autorisation	Autorisation sous conditions	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Hôtels et autres hébergements touristiques **Conditions** Toutes les zones / L'hébergement de plein-air (camping, Habitations Légères de Loisirs, hébergement léger) est interdit	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions
Cinéma	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction

	UA	UAa	UAb	UB	UC	UV
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Salles d'art et de spectacles	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Équipements sportifs	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Autres équipements recevant du public	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie **Conditions** Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances	Autorisation sous conditions	Interdiction	Interdiction mais évolution possible	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions
Entrepôts	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Bureau	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Centre de congrès et d'expositions	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Exploitation forestière	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	UA	UAa	UAb	UB	UC	UV
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) **Conditions** Autorisé dans toutes les zones des communes d'Arçais, Le Bourdet, Brûlain, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Juscorps, Prin-Deyrançon, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine Autorisé uniquement en zones UB et UV des communes de Frontenay-Rohan-Rohan, Magné, Niort Autorisé uniquement en zone UB sur Vallans et uniquement sur Les Touches - Allerit Autorisé partout à Sansais sauf sur La Garette	Autorisation sous conditions	Interdiction	Interdiction	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation sous conditions
Le stationnement isolé de caravane / Habitation Légère de Loisirs (HLL) / Résidence Mobile de Loisirs (RML) (de plus de 3 mois)	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Interdiction mais évolution possible	Interdiction	Interdiction	Interdiction mais évolution possible	Interdiction	Interdiction mais évolution possible
Le camping à la ferme	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les carrières	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Dans le cadre d'ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

C. Un projet qui s'intègre à la trame urbaine préexistante et en reprend les principaux codes

a) Hauteur des constructions

<u>Construction principale</u>

En zone UA

La Hauteur de façade (Hf) est limitée à 10 mètres.

La Hauteur totale (Ht) est limitée à 13 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la Hauteur de façade (Hf), il n'est autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale (Ht) autorisée. L'attique doit être en Retrait (R) de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

En zones UAa, UAb et UC

La Hauteur de façade (Hf) est limitée à 13 mètres en UAa et UC et 10 mètres en UAb.

La Hauteur totale (Ht) est limitée à 16 mètres en UAa et UC et 13 mètres en UAb.

A Niort, si la Hauteur totale (Ht) d'un des immeubles limitrophes dépasse la hauteur maximale, il est autorisé un dépassement de cette hauteur, dans la limite de la hauteur de l'immeuble limitrophe, sans toutefois dépasser 19 mètres en UAa et UC et 16 mètres en UAb, sous la condition que la différence de hauteur avec la Hauteur de façade (Hf) de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la Hauteur de façade (Hf), il n'est autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la Hauteur totale (Ht) autorisée. L'attique doit être en Retrait (R) de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

En zone UB

La Hauteur de façade (Hf) est limitée à 10 mètres.

La Hauteur totale (Ht) est limitée à 13 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la Hauteur de façade (Hf), il n'est autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la Hauteur totale (Ht) autorisée. L'attique doit être en retrait (R) de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

À Niort, les hauteurs limite peuvent être élevées de 3 mètres supplémentaires dans le cas de retrait (R) important par rapport aux limites séparatives (respect de la règle d'implantation en Retrait : R >= H*1,5).

En zone UV

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (Rez-de-chaussée + un étage).

Dérogations pour toutes les zones

Excepté dans les zones de Niort UAa, UAb et UC qui sont gérées particulièrement, les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la Hauteur de façade (Hf) d'une construction existante voisine.

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est libre.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Annexes

La hauteur de façade des constructions annexes ne peut excéder la hauteur de façade des constructions principales.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zones UA, UAa et UAb

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain. Il en est de même dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement.

Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Il en est de même dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

En zone UB, UC et UV

L'implantation par rapport à l'alignement est libre.

Cas particuliers pour les zones

Des dérogations peuvent être prises en compte en cas d'impossibilités techniques liées à la topographie du terrain.

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres des berges ou des murs de quais des rivières et cours d'eau.

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

Une implantation différente peut être admise pour la création d'annexes et de locaux techniques, pour des raisons de commodités de fonctionnement, et sous réserve de préserver la sécurité des usagers, et la visibilité.

Les constructions existantes ne respectant pas la règle générale peuvent faire l'objet d'extensions horizontales ou verticales. Le cas échéant, pour les bâtiments existants et qui ne sont pas implantés à l'alignement, la surélévation et l'extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante.

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne sont appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prend en compte le recul le plus important.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

En zones UA, UAa et UAb, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer

<u>En zone UAa</u>

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 40 mètres : sur au moins une des limites séparatives
- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 40 mètres : en limite ou en retrait des limites séparatives latérales

En zones UA et UAb

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 20 mètres : sur au moins une des limites séparatives (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes)
- Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 20 mètres : en limite ou en retrait des limites séparatives latérales

En zones UA, UAa et UAb, au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer

En zones UA, UAa et UAb

Les constructions doivent être implantées en respectant un Retrait (R) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la Hauteur totale (Ht) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (R = Ht/2 avec 3 mètres minimum).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives selon un des cas suivants :

- Si la construction respecte le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une Hauteur totale (Ht) de 6,50 mètres au maximum
  - Le respect de la règle d'implantation en Retrait (R) : R = Ht/2
- Dans le cas de bâtiments existants sur les parcelles riveraines dont les pignons ou murs aveugles sont situés en limite séparative, à condition de ne pas faire saillie en hauteur et en façade sur le bâtiment existant

En zones UB, UC et UV

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite.

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une Hauteur totale (Ht) inférieure à 6,5 mètres : avec un Retrait R = 3 mètres minimum
- Pour les parties des constructions situées en retrait et d'une Hauteur totale (Ht) comprise entre 6,5 mètres et 9 mètres : avec un Retrait R = 0,5 Ht minimum
- Pour les parties des constructions situées en Retrait (R) et d'une Hauteur totale (Ht) supérieure à 9 mètres : avec un Retrait R = Ht minimum

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :

- Une verticale en limite séparative d'une Hauteur totale (Ht) de 9 mètres au maximum
- Le respect de la règle d'implantation en Retrait (R) mentionnée ci-dessus

Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer :

- Une verticale en limite séparative d'une Hauteur totale (Ht) de 6,5 mètres au maximum
- Le respect de la règle d'implantation en Retrait (R) mentionnée ci-dessus

Dérogations

En limite de zone Agricole ou Naturelle, la distance entre tout point de la construction principale et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des gabarits et des retraits par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des autres annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

D. Spécificités de la zone UVp

En zone UVp, il est attendu une haute qualité environnementale et paysagère pour tout projet d'aménagement et de construction.

2) <u>Les zones Urbaines spécialisées : UE, UF UP et UX</u>

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans toutes ces zones.

A. Des zones spécialisées pour garantir la performance des activités

a) Zone UE

La zone UE correspond au tissu accueillant des constructions, installations ou occupations du sol d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).

On distingue :
- UEg : Zone d'aire d'accueil pour les gens du voyage
- UEv : Zone des terrains de l'aérodrome

b) Zone UF

La zone UF est une zone urbaine à caractère spécifique correspondant à une partie des emprises ferroviaires, où ne sont autorisés que les aménagements, les constructions et installations liés aux services collectifs des transports ferroviaires.

c) Zone UP

La zone UP correspond à l'ancienne friche Mathé au Vanneau-Irleau.

d) Zone UX

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

On distingue :
- UXa : Zone qui englobe des activités en zone mixte
- UXc : Zone à dominante commerciale
- UXt : Zone à dominante touristique

B. Des usages du sol et des destinations qui limitent les conflits d'usage

Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer l'attractivité et le rayonnement des différentes zones spécialisées.

Attention, des destinations et sous-destinations, utilisations et occupations du sol particulières sont règlementées tout au long du présent chapitre. Ainsi, des catégories de construction peuvent être précisées.

a) Zone UE

En zone UE, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).
- En zone UEg, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'accueil pour les gens du voyage.
- En zone UEv, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'activité de l'aérodrome.

b) Zone UF

En zone UF, ne sont autorisés que les aménagements, les constructions et installations liés aux services collectifs des transports ferroviaires.
Le commerce est autorisé. Il est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT (cf. OAP Urbanisme commercial).

c) Zone UP

En zone UP, sont autorisés les destinations et sous-destinations de la zone UX ainsi que l'hébergement de plein-air (camping, Habitations Légères de Loisirs, hébergement léger).

d) Zone UX

Zone UX stricte

Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent, sauf impossibilité technique démontrée.

	UX
Habitation	
Logement	Interdiction mais évolution possible
Hébergement	Interdiction mais évolution possible
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail **Conditions** Le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) (cf. OAP Urbanisme commercial).	Autorisation sous condition
Restauration	Autorisation
Commerce de gros	Autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisation
Hôtels et autres hébergements touristiques **Conditions** L'hébergement de plein-air (camping, Habitations Légères de Loisirs, hébergement léger) est interdit	Autorisation sous condition
Cinéma	Autorisation

	UX
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisation
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisation
Salles d'art et de spectacles	Autorisation
Équipements sportifs	Autorisation
Autres équipements recevant du public	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Autorisation
Entrepôts	Autorisation
Bureau	Autorisation
Centre de congrès et d'expositions	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdiction mais évolution possible
Exploitation forestière	Interdiction mais évolution possible

Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	UX
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	Interdiction
Le stationnement isolé de caravane / Habitation Légère de Loisirs (HLL) / Résidence Mobile de Loisirs (RML) (de plus de 3 mois)	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdiction
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Interdiction
Le camping à la ferme	Interdiction
Les carrières	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Autorisation
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisation

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Dans le cadre d'ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

Zones UX particulières

- En zone UXa, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol sous réserve de compatibilité stricte avec l'environnement immédiat à destination d'habitat.
- En zone UXc, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées au commerce et aux activités de service.
- En zone UXt, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées aux activités à dominante touristique.
- Le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) (cf. OAP Urbanisme commercial).

C. Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

D. Un projet fonctionnel qui optimise l'usage du foncier

a) Hauteur des constructions

La hauteur doit répondre aux besoins du projet.

La hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut. Les constructions doivent néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur, particulièrement en zone UXa.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit être adaptée aux caractéristiques du projet.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être adaptée aux caractéristiques du projet.

Les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…).

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à R=Ht/2, avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

- Une verticale en limite séparative d'une Hauteur totale (Ht) de 10 mètres au maximum
- Le respect de la règle d'implantation en Retrait : R = Ht/2

En limite de zone à vocation d'habitat, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à R = Ht, avec un minimum de 6 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (dessertes, stationnements, stockages…) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future du site (extension, division parcellaire…). La notice explicative du dossier d'autorisation d'urbanisme peut si besoin préciser les choix adoptés.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

2. Dispositions applicables aux zones À Urbaniser

LES ZONES À URBANISER (AU) correspondent à des « 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 ». (Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

La zone 1AU est composée de zones d'urbanisation future qui peuvent être à vocation mixte ou spécialisée :

- 1AUH : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
- 2AUH : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à long terme
- 1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation principale des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public
- 1AUX : Zone d'urbanisation future à vocation principale des activités économiques, destinée à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services
- 1AUXt : Secteur de développement économique et touristique

1) Les zones de projets : 1AUH, 2AUH, 1AUE, 1AUX et 1AUXt

A. Des zones de projets pour répondre aux besoins du territoire

a) Zones 1AUH et 2AUH

La zone 1AUH correspond aux zones de développement pour répondre à une croissance démographique soutenue.
Ces zones doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

La zone 2AUH correspond aux zones non équipées destinées à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi-D. Toutes occupations et utilisations du sol y sont interdites.

b) Zone 1AUX

La zone 1AUX correspond aux zones de développement des zones d'activités. Ces zones sont des vitrines importantes pour l'attractivité du territoire. Les aménagements doivent rechercher l'optimisation du foncier en favorisant la hauteur et la mutualisation des usages, la qualité paysagère par le soin des matériaux et des aménagements paysagers et la performance énergétique.

c) Zone 1AUXt

La zone 1AUX correspond aux zones de développement des zones d'activités touristiques.

d) Zone 1AUE

La zone 1AUE correspond aux zones de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public. Ces zones, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable. La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.

B. Des usages du sol et des destinations qui servent le projet

Attention, des destinations et sous-destinations, utilisations et occupations du sol particulières sont règlementées tout au long du présent chapitre. Ainsi, des catégories de construction peuvent être précisées après le tableau en a).

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projets.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	1AUH	**1AUE**	**1AUX**	**1AUXt**
Habitation				
Logement	Autorisation	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Hébergement	Autorisation	Autorisation	Interdiction	Interdiction
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail **Conditions** 1AUH, 1AUXt / La présence d'une activité commerciale ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. 1AUH, 1AUX et 1AUXt / Le commerce est règlementé par le DAAC (cf. OAP Urbanisme commercial).	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Restauration	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction
Commerce de gros	Interdiction	Interdiction	Autorisation	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction

	1AUH	1AUE	1AUX	1AUXt
Hôtels et autres hébergements touristiques **Conditions** 1AUH, 1AUE et 1AUX / L'hébergement de plein-air (camping, Habitations Légères de Loisirs, hébergement léger) est interdit.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition	Autorisation
Cinéma	Interdiction	Autorisation	Autorisation	Interdiction
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Salles d'art et de spectacles	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Équipements sportifs	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Autres équipements recevant du public	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	Interdiction	Interdiction	Autorisation	Interdiction
Entrepôts	Interdiction	Interdiction	Autorisation	Interdiction
Bureau	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction
Centre de congrès et d'expositions	Interdiction	Autorisation	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Exploitation forestière	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible

En zones 1AUE, 1AUX et 1AUXt, les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent, sauf impossibilité technique démontrée.

En zone 1AUXt, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées aux activités à dominante touristique.

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	1AUH	1AUE	1AUX	1AUXt
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) **Conditions** Autorisé dans les communes d'Arçais, Le Bourdet, Brûlain, La Foye-Monjault, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Juscorps, Magné, Niort, Prin-Deyrançon, Saint-Hilaire-la-Palud Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Sansais, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine	Autorisation sous condition	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Le camping à la ferme	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les carrières	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Interdiction	Interdiction	Autorisation	Interdiction
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Dans le cadre d'ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

C. Un projet qui s'inscrit dans la continuité et la cohérence de la trame urbaine préexistante

Le règlement associé à chaque sous-secteur est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (Cf. III.1.) :

Correspondances	
1AUH et 2AUH	UB
1AUE	UE
1AUX	UX

En zone 1AUXt, l'implantation des constructions et installations doit être adaptée aux caractéristiques du site.

2) <u>Un projet qui s'inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u>

Chaque projet en zone 1AUH, 1AUE, 1AUX, 1AUXt ou 2AUH doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Seuls les reliquats peuvent faire l'objet d'une opération isolée.

Chaque zone est règlementée également par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3. Dispositions applicables à la zone Agricole

LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »*. (Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole est composée de deux zones sensibles qui peuvent accueillir de nouvelles constructions :

- A : (Code de l'Urbanisme) Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
  Peuvent être autorisés, en zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Ap : Secteur à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Trame Verte et Bleue (TVB), Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)…)

La zone Agricole se compose de secteurs particuliers en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :

- Ac : Secteur des centres équestres
- Ae : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
  - Aeg2 : Aire d'accueil des gens du voyage
  - Aeg3 : Aire de grand passage des gens du voyage
  - Aeg4 : Aire de passage pour l'accueil des gens du voyage (Mauzé-sur-le-Mignon)
- Ahl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
- Ar : Château remarquable
- At : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
- Ax : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
- Ay : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

1) Les zones Agricoles

A. Des Zones pour reconnaitre la vocation agricole des espaces

a) Zone A

La zone Agricole correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations.

Il s'agit de permettre :
- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

b) Zone Ap

La zone Agricole protégée correspond aux secteurs cultivés plus sensibles sur la question paysagère et environnementale.

Pour cette zone, il s'agit de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :
- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

Le principe de cette zone est l'inconstructibilité. Toutefois, certaines constructions ou installations peuvent être autorisées sous conditions (Cf. Tableaux suivants).

B. Des usages du sol et des destinations qui préservent l'activité agricole

Attention, des destinations et sous-destinations, utilisations et occupations du sol particulières sont règlementées tout au long du présent chapitre. Ainsi, des catégories de construction peuvent être précisées après le tableau en a).

Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement de l'activité agricole et permettre l'évolution du bâti existant. Les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants de manière à ne pas créer de mitage de l'espace sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité (création d'une exploitation...).

Sous réserve des occupations et utilisations du sol autorisées (en a, b et c de ce B), en zones A et Ap sont autorisés sous conditions :

- 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 et installations nécessaires à l'exploitation agricole

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	A	Ap
Habitation		
Logement **Conditions** A et Ap / Les nouveaux logements ne pourront être autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Hébergement	Interdiction	Interdiction
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Restauration	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Commerce de gros	Interdiction	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Hôtels et autres hébergements touristiques **Conditions** A et Ap / Les nouveaux hébergements ne pourront être autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Cinéma	Interdiction	Interdiction
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Conditions** AP / La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation	Autorisation sous condition
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Salles d'art et de spectacles	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Équipements sportifs	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Autres équipements recevant du public	Autorisation	Interdiction mais évolution possible

	A	Ap
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Interdiction	Interdiction
Entrepôts	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Bureau	Interdiction mais évolution possible	Interdiction mais évolution possible
Centre de congrès et d'expositions	Interdiction	Interdiction
Exploitation agricole et forestière		
Logements de fonction **Conditions** A et Ap / Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes peuvent être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur doit justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements doivent en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et de l'aménagement du bâti existant. À défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation doit se faire au plus près des animaux à surveiller, en continuité des bâtiments existants et dans un rayon de 100 mètres des bâtiments ou du site (aires de manœuvres, stockage, cour…) de l'exploitation. Les extensions seront mesurées et les annexes seront implantées à proximité immédiate des bâtiments dont elles dépendent. Ap / Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Constructions et installations **Conditions** Ap / L'aménagement, le développement et l'extension des constructions et installations existantes sont autorisés. La création des constructions et installations agricoles n'est autorisée que dans le cas de : - Relocalisation - Regroupement - Reprise d'une exploitation déjà en place mais sans reprise des bâtiments existants Dans ces cas, les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…).	Autorisation	Autorisation sous condition

	A	Ap
Serres **Conditions** Ap / La création de serres est autorisée. Elle ne doit engendrer aucune artificialisation des sols. Des bâtiments liés et nécessaires à cette activité peuvent toutefois être autorisés. L'ensemble est autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, par : - Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement - Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante - La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site - Une hauteur limitée à 4 mètres pour les serres - Une hauteur maximale de 4 mètres pour les bâtiments (la surface de ce bâtiment doit être justifiée au regard de sa nécessité selon le Code de l'Urbanisme et de la taille de la serre) Également, la création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…).	Autorisation	Autorisation sous condition
Exploitation forestière **Conditions** Ap / La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation	Autorisation sous condition

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	A	Ap
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	Interdiction	Interdiction
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	Interdiction	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées **Conditions** Ap / La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation	Autorisation sous condition
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole **Conditions** A et Ap / Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole doivent être réalisés par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants. Dans le cas d'une impossibilité des cas précédents (absence de bâtiment à rénover) qui devra être justifiée, un local pourra être autorisé en continuité des bâtiments existants. La surface de ce bâtiment doit être justifiée au regard de sa nécessité selon le Code de l'Urbanisme. Ap / La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Le camping à la ferme **Conditions** A et Ap / Les terrains de camping soumis à déclaration préalable pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, sont acceptés à condition d'être liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques doivent pouvoir s'adapter aux bâtiments existants mais également ne pas compromettre la possibilité de constructions agricoles nouvelles, à proximité des bâtis existants. Ap / La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition	Autorisation sous condition
Les carrières	Interdiction	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Interdiction	Interdiction

	A	Ap
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics **Conditions** AP / La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation	Autorisation sous condition

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

En zone A, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone A.

En zone Ap, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone Ap et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement. Ils peuvent être également autorisés dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux (eau, assainissement, transport d'électricité, gaz…) sont :

- Autorisés en zone Agricole
- Autorisés sous condition en zone Ap
  La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…).
  Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.

d) Extension d'une habitation en zones Agricole et Agricole protégée

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
  - Pour les constructions de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
  - Pour les constructions de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

e) Création d'annexes en zones Agricole et Agricole protégée

Les annexes (hors piscine) à la construction principale (habitation) sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans la zone et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

C. Un projet qui s'intègre harmonieusement dans le paysage agricole

a) Hauteur des constructions

<u>Construction principale</u>

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1).

Les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction en dur existante voisine, même si cet alignement revient à dépasser la hauteur de 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage.

Bâtiment agricole

La hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut. Les constructions doivent néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur.

La hauteur doit également répondre aux besoins du projet.

Equipements publics

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

2) Les zones Agricoles accueillant des activités isolées (STECAL)

A. Des secteurs pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible

a) Ac (STECAL) : Secteur des centres équestres

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités des centres équestres.

b) Ae (STECAL) : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)

Sont autorisées uniquement l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).

Aeg2 : Aire d'accueil des gens du voyage

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

Aeg3 : Aire de grand passage des gens du voyage

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux aires de grand passage des gens du voyage.

Aeg4 : Aire de passage pour l'accueil des gens du voyage (Mauzé-sur-le-Mignon)

Sont autorisés :
- Le stationnement de caravanes, dans la mesure où le règlement de l'aire de passage est respecté
- L'aménagement d'un terrain familial et dans ce cadre, sont autorisés :
  - Les équipements techniques

- Les constructions adaptées aux modes de vie des publics accueillis
- Les habitats adaptés aux publics visés.

Et en l'absence de réseau, les aménagements réalisés devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

c) Ahl (STECAL) : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)

Sont uniquement admises l'extension des constructions ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'habitat léger permanent conformément aux articles suivants :

- Article L. 151-13 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 :
  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.
  Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
  Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »
- Article L. 444-1 du Code de l'Urbanisme
  « L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »
- Article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme :
  « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à

l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- Article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme
  « Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13. Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

De plus, ces constructions et aménagements sont autorisés sous les réserves suivantes :

- Toutes les constructions reposent sur des fondations légères.
- L'usage de matériaux locaux et biosourcés est préconisé. Le béton est proscrit.
- Le positionnement des emplacements doit être déterminé de manière à privilégier les apports solaires, la vue et l'intimité vis-à-vis des autres habitats. Les habitats doivent être adaptés à la pente et non l'inverse.
- Les talus et les haies bocagères doivent être conservés et densifiés.
- Des haies constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage sont plantées pour créer de l'intimité entre les différents emplacements et protéger des vents dominants.
- Une aire de stationnement doit être mutualisée et perméable, à l'entrée du terrain de manière à privilégier les cheminements sur le reste de la parcelle.
- Tous les cheminements intérieurs sont des cheminements doux et perméables.
- Le raccordement aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité sont étudiés au regard de l'article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Ar (STECAL) : Château remarquable

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'entretien, à l'aménagement et aux extensions des bâtiments présents sur le secteur.

e) At (STECAL) : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale.

f) Ax (STECAL) : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités économiques sur ce secteur.
A Saint-Rémy (chemin de La Goupillière), le développement de l'activité existante est autorisé (commerce, bureau et service).

g) Ay (STECAL) : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux carrières.

L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.

B. Implantation et volumétrie

a) Hauteur des constructions

Ac : Secteur des centres équestres
La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Ae : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Aeg2 : Aire d'accueil des gens du voyage, Aeg3 : Aire de grand passage des gens du voyage et Aeg4 : Aire de passage pour l'accueil des gens du voyage (Mauzé-sur-le-Mignon)
La hauteur est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Ahl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Ar : Château remarquable
La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.

At : Secteur de développement des activités touristiques et de loisir existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.

Ax : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.
Dans le cas de construction de silo, la hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

Ay : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Dérogation
Dans le cas d'une extension, il sera autorisé un dépassement de la hauteur maximale si le bâtiment existant la dépasse, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

d) Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

e) Emprise au sol des constructions

Ac : Secteur des centres équestres
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 1 000 m².

Ae : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL.

Aeg2 : Aire d'accueil des gens du voyage, Aeg3 : Aire de grand passage des gens du voyage et Aeg4 : Aire de passage pour l'accueil des gens du voyage (Mauzé-sur-le-Mignon)
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.

Ahl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
La densité à rechercher est de 12 logements à l'hectare.

Ar : Château remarquable
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

At : Secteur de développement des activités touristiques et de loisir existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Ax : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL.
A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².
A Saint-Rémy (chemin de La Goupillière), le développement du STECAL ne peut se faire que dans les bâtiments existants.

Ay : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

4. Dispositions applicables à la zone Naturelle

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des *« 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 ».*

(Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle est composée de deux zones sensibles qui peuvent accueillir sous réserve des nouvelles constructions :

- N : (Code de l'Urbanisme) Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- Nf : Secteur réservé aux espaces forestiers dont la superficie est supérieure à 1 hectare d'un seul tenant même divisé en propriétés distinctes.

La zone Naturelle se compose de secteurs particuliers en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :

- Nc : Secteur des centres équestres
- Ne : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
    - Neg2 : Aire d'accueil des gens du voyage
- Nev : Secteur de l'aérodrome
- Nhl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
- Nj : Terrain cultivé à protéger
- Nl : Terrain de loisirs
- Nr : Château remarquable

- Nt : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
- Ntc : Secteur de développement des terrains de camping
- Nx : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
- Ny : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

1) Les zones Naturelles

A. Des zones pour préserver les milieux sensibles

a) Zone N

La zone Naturelle correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.

Pour cette zone, il s'agira de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :
- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

Le principe de cette zone est l'inconstructibilité. Toutefois, certaines constructions ou installations peuvent être autorisées sous conditions (Cf. Tableaux suivants).

b) Zone Naturelle Nf

La zone Naturelle forestière est une zone réservée aux espaces forestiers dont la superficie est supérieure à 1 hectare d'un seul tenant même divisé en propriétés distinctes.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des boisements.

B. Des espaces à préserver de l'artificialisation des sols et du mitage urbain

Les occupations et utilisations du sol doivent préserver et valoriser le milieu naturel, tout en contribuant au maintien de l'activité agricole.

Attention, des destinations et sous-destinations, utilisations et occupations du sol particulières sont règlementées tout au long du présent chapitre. Ainsi, des catégories de construction peuvent être précisées après le tableau en a).

Sous réserve des occupations et utilisations du sol autorisées (en a, b et c de ce B), en zone N sont autorisés sous conditions :

- 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 et installations nécessaires à l'exploitation agricole

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	N
Habitation	
Logement **Conditions** Les nouveaux logements ne pourront être autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination.	Autorisation sous condition
Hébergement	Interdiction
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdiction mais évolution possible
Restauration	Interdiction mais évolution possible
Commerce de gros	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdiction mais évolution possible
Hôtels et autres hébergements touristiques **Conditions** Les nouveaux hébergements ne pourront être autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination.	Autorisation sous condition
Cinéma	Interdiction
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdiction mais évolution possible
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Conditions** La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdiction mais évolution possible
Salles d'art et de spectacles	Interdiction mais évolution possible
Équipements sportifs	Interdiction mais évolution possible
Autres équipements recevant du public	Interdiction mais évolution possible

	N
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdiction
Entrepôts	Interdiction mais évolution possible
Bureau	Interdiction mais évolution possible
Centre de congrès et d'expositions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	
Logements de fonction **Conditions** Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes peuvent être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur doit justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements doivent en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et de l'aménagement du bâti existant. À défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation doit se faire au plus près des animaux à surveiller, en continuité des bâtiments existants et dans un rayon de 100 mètres des bâtiments ou du site (aires de manœuvres, stockage, cour…) de l'exploitation. Les extensions seront mesurées et les annexes seront implantées à proximité immédiate des bâtiments dont elles dépendent. La création des logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition
Constructions et installations **Conditions** L'aménagement, le développement et l'extension des constructions et installations existantes sont autorisés. La création des constructions et installations agricoles n'est autorisée que dans le cas de : - Relocalisation - Regroupement Dans ces cas, les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…).	Autorisation sous condition

	N
Serres **Conditions** La création de serres est autorisée. Elle ne doit engendrer aucune artificialisation des sols. Cette création est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, par : - Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement - Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante - La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site - Une hauteur maximale de 4 mètres pour les bâtiments (la surface de ce bâtiment doit être justifiée au regard de sa nécessité selon le Code de l'Urbanisme et de la taille de la serre) Également, la création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Le maintien d'ouvertures permettant le passage de la faune à chaque extrémité de la serre est recommandé.	Autorisation sous condition
Exploitation forestière **Conditions** La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.
Autorisation : Occupations et utilisations du sol autorisées
Autorisation sous conditions : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Interdiction : Occupations et utilisations du sol interdites
Interdiction mais évolution possible : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	N
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	Interdiction
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées **Conditions** La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole **Conditions** Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole doivent être réalisés par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants. Dans le cas d'une impossibilité des cas précédents (absence de bâtiment à rénover) qui devra être justifiée, un local pourra être autorisé en continuité des bâtiments existants. La surface de ce bâtiment doit être justifiée au regard de sa nécessité selon le Code de l'Urbanisme. La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition
Le camping à la ferme **Conditions** Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, sont acceptés à condition d'être liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques doivent pouvoir s'adapter aux bâtiments existants mais également ne pas compromettre la possibilité d'en construire de nouveaux, à proximité des bâtis existants. La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition
Les carrières	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Interdiction
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics **Conditions** La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.	Autorisation sous condition

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement. Ils peuvent être également autorisés dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux (eau, assainissement, transport d'électricité, gaz…) sont :

- Autorisés sous condition en zones N et Nf
  La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation…).
  Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.

d) Extension d'une habitation en zone Naturelle

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
  - Pour les constructions existantes de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
  - Pour les constructions existantes de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

e) Création d'annexes en zone Naturelle

Les annexes (hors piscine) à la construction principale (habitation) sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans la zone et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

C. Destinations et sous-destinations de la zone Naturelle forestière

La zone Naturelle forestière (Nf) est associée aux boisements de plus de 1 hectare pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière conformément au Code Forestier, excepté des boisements situés dans le Site Classé du Marais poitevin qui eux sont gérés par les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Sont autorisés :

- Les aménagements liés à la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI)
- Les aménagements liés aux captages d'eau
- Les travaux de création et desserte forestière (pistes, chemins) et les aménagements nécessaires pour le stockage du bois exploité et l'entretien
- Les clôtures (d'une hauteur limitée à 2 mètres) dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles n'arrêtent pas le passage de la petite faune
- Les nouvelles constructions et l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, nécessaires à l'activité forestière (hangars de stockage de matériel, cabane de chasse… d'une surface d'emprise au sol limitée à 30 m²)

D. Des évolutions de l'existant qui doivent s'intégrer dans un milieu fragile et un paysage typique

a) Hauteur des constructions

Construction principale

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1).

Les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction en dur existante voisine, même si cet alignement revient à dépasser la hauteur de 6 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage.

Bâtiment agricole

La hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut. Les constructions doivent néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur.

La hauteur doit également être justifiée par les besoins du projet.

Équipements publics

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas règlementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

2) Les zones Naturelles accueillant des activités isolées (STECAL)

A. Des zones pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible

a) Nc (STECAL) : Secteur des centres équestres

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités des centres équestres.

b) Ne (STECAL) : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)

Sont autorisées uniquement l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).
Les constructions et installations principales doivent être implantées à proximité du bâti existant.

Neg2 : Aire d'accueil des gens du voyage

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

c) Nev : Secteur de l'aérodrome

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires et en lien avec la piste de l'aérodrome.

d) Nhl (STECAL) : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)

Sont uniquement admises l'extension des constructions ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'habitat léger permanent conformément aux articles suivants :

- Article L. 151-13 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 :
  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.
  Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
  Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »
- Article L. 444-1 du Code de l'Urbanisme
  « L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »
- Article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme :
  « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à

l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- Article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme
  « Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13. Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

De plus, ces constructions et aménagements sont autorisés sous les réserves suivantes :

- Toutes les constructions reposent sur des fondations légères.
- L'usage de matériaux locaux et biosourcés est préconisé. Le béton est proscrit.
- Le positionnement des emplacements doit être déterminé de manière à privilégier les apports solaires, la vue et l'intimité vis-à-vis des autres habitats. Les habitats doivent être adaptés à la pente et non l'inverse.
- Les talus et les haies bocagères doivent être conservés et densifiés.
- Des haies constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage sont plantées pour créer de l'intimité entre les différents emplacements et protéger des vents dominants.
- Une aire de stationnement doit être mutualisée et perméable, à l'entrée du terrain de manière à privilégier les cheminements sur le reste de la parcelle.
- Tous les cheminements intérieurs sont des cheminements doux et perméables.
- Le raccordement aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité sont étudiés au regard de l'article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme.

e) Nj (STECAL) : Terrain cultivé à protéger

Sont autorisées les constructions d'abris de jardin.

f) Nl (STECAL) : Terrain de loisir

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités de loisir.

g) Nr (STECAL) : Château remarquable

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'entretien, à l'aménagement et aux extensions des bâtiments présents sur le secteur.

h) Nt (STECAL) : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale.

i) Ntc (STECAL) : Secteur de développement des terrains de camping

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités de camping.

L'enjeu principal est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

j) Nx (STECAL) : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités économiques sur ce secteur.

k) Ny (STECAL) : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux carrières.

L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.

B. Implantation et volumétrie

a) Hauteur des constructions

Nc : Secteur des centres équestres
La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Ne : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.

Neg2 : Aire d'accueil des gens du voyage
La hauteur est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Nev : Secteur de l'aérodrome
La hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Nhl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Nj : Terrain cultivé à protéger
La hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Nl : Terrain de loisirs
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Nr : Château remarquable
La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.

Nt : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.

Ntc : Secteur de développement des terrains de camping
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Nx : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
La hauteur est limitée à 7,50 mètres.
Dans le cas de construction de silo, la hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

Ny : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire
La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Dérogation
Dans le cas d'une extension, il sera autorisé un dépassement de la hauteur maximale si le bâtiment existant la dépasse, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

d) Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

e) Emprise au sol des constructions

Nc : Secteur des centres équestres
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 1 000 m².

Ne : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…)
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL.

Neg2 : Aire d'accueil des gens du voyage
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.

Nev : Secteur de l'aérodrome
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Nhl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
La densité à rechercher est de 12 logements à l'hectare.
A Saint-Hilaire la Palud, cette densité est de 16 logements à l'hectare.

Nj : Terrain cultivé à protéger
L'emprise au sol des abris est limitée à 10 m² par parcelle cultivée.

Nl : Terrain de loisirs
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Nr : Château remarquable
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Nt : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Ntc : Secteur de développement des terrains de camping
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

Nx : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL.
A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 500 m². Les constructions et installations principales seront implantées à proximité du bâti existant.

Ny : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².

IV. Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD

1. « Instaurer des règles de densité »

Dans les zones Urbaines et hors secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, un projet de construction sur une surface de plus de 2 500 m² ne peut pas présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare, sauf impossibilité majeure démontrée (exemple : espaces rendus réglementairement inconstructibles : zones humides, loi Barnier, Espace Boisé Classé, pente, accès…).

Ce calcul se fait par unité foncière.

2. « Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire »

Article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme : *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

1) Secteurs par commune

<table>
<tr><th>Aiffres</th><th>Vouillé</th><th>Chauray</th></tr>
<tr><td colspan="3">En zone UA et UB, toute opération créant 3 logements et plus doit comporter au moins 25% de logement social entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Par conséquent :
- Pour une opération de 3 logements, 1 logement social doit être prévu.
- Pour une opération de plus de 3 logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (0,5 considéré comme 1).</td></tr>
</table>

2) Secteurs des OAP

A. Communes SRU

Commune	Nom	Fiche	Zonage	Logement social
Niort	Avenue de Nantes - Ouest 1	Dessinée	1AUH	15,00%
Niort	Avenue de Nantes - Ouest 2	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Avenue de Nantes - Centre	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Brizeaux Nord	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Vallée Guyot - Ouest	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Levée de Sevreau	Dessinée	1AUH	15,00%
Niort	Gros Guérin - Ouest	Thématique	1AUH;1AUH	5,00%
Niort	Route de Coulonges	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Chant des alouettes	Thématique	1AUH	15,00%
Niort	Baudelaire Fief Joly	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Antes - Cholette	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Les Champs du Patis	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Rue de Telouze	Thématique	1AUH	5,00%
Niort	Avenue de Paris - Nord	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Avenue de Paris - Sud	Dessinée	UAa	10,00%
Niort	Brizeaux Sud	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Route de Chauray	Dessinée	1AUH	10,00%
Niort	Souché 1	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Souché 2	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Souché 3	Thématique	1AUH	10,00%
Niort	Route d'Aiffres	Dessinée	1AUH	5,00%
Niort	Wellingborouth	Thématique	1AUH	5,00%
Niort	Les Terres d'Epona	Thématique	1AUH	15,00%
Aiffres	Les Plantes	Thématique	1AUH	25,00%
Aiffres	La Traine	Thématique	1AUH	25,00%
Aiffres	Rue du Moulin	Thématique	1AUH	25,00%
Aiffres	Le Fief Chevalier Ouest	Thématique	1AUH	25,00%
Aiffres	Le Fief Chevalier Est	Thématique	1AUH	25,00%
Aiffres	Site de la Gare Nord	Dessinée	1AUH	25,00%

Commune	Nom	Fiche	Zonage	Logement social
Aiffres	Site de la Gare Sud	Dessinée	1AUH	25,00%
Aiffres	Roussellerie	Thématique	1AUH	25,00%
Chauray	Chaban	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Fraignes	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Trevins Sud	Dessinée	1AUH	30,00%
Chauray	Grande Versaine - Est	Dessinée	1AUH	40,00%
Chauray	Melanieau	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Trevins Centre	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Trevins Nord	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Terres de la Seppe - Ouest	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Terres de la Seppe - Est	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Le Poteau	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Sous le Jon - Nord	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Sous le Jon - Centre	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Sous le Jon - Sud	Thématique	1AUH	40,00%
Chauray	Grande Versaine - Ouest	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Champs de Derrière la Garenne	Thématique	1AUH	30,00%
Chauray	Gondin	Thématique	1AUH	30,00%
Échiré	Le Patrouillet 4	Dessinée	1AUH	25,00%
Échiré	Le Patrouillet 5	Dessinée	1AUH	25,00%
Échiré	Rue de la Croix	Thématique	1AUH	25,00%
Échiré	Les Champs	Thématique	1AUH	25,00%
Échiré	Le bourg centre	Thématique	1AUH	25,00%
Échiré	Androlet	Dessinée	1AUH	100,00%
Échiré	Route de Saint-Gelais	Thématique	1AUH	35,00%
Échiré	Mursay	Thématique	1AUH	25,00%
Échiré	Rue de la Gare	Thématique	1AUH	35,00%
Echiré	Beau soleil	Thématique	1AUH	35,00%

B. *Vouillé, future commune SRU*

Commune	Nom	Fiche	Zonage	Logement social
Vouillé	La Rivière	Thématique	1AUH	33,00%
Vouillé	Avenue de Limoges	Thématique	1AUH	100,00%
Vouillé	Rue de la Pigeonnerie Ouest	Thématique	1AUH	33,00%
Vouillé	Château d'Eau	Thématique	1AUH	33,00%
Vouillé	Le bourg	Dessinée	1AUH	33,00%
Vouillé	Rue de Niort	Thématique	1AUH	33,00%
Vouillé	Le bourg Est 2	Thématique	1AUH	50,00%
Vouillé	Le bourg Est 1	Thématique	1AUH	33,00%

C. *Autres communes*

Commune	Nom	Fiche	Zonage	Logement social
Sciecq	Chemin de la Mariée	Dessinée	1AUH	30,00%
Beauvoir-sur-Niort	Gendarmerie (sur environ 0,7 hectare)	Thématique	1AUH	80,00%
Coulon	Bois Guichet	Dessinée	1AUH	10,00%
Frontenay Rohan Rohan	Le Petit Rabioux	Thématique	1AUH	10,00%
Frontenay Rohan Rohan	Le Grand Rabioux	Thématique	1AUH	10,00%
Frontenay Rohan Rohan	Le Bignon	Dessinée	1AUH	10,00%
Frontenay Rohan Rohan	La Berlinerie	Thématique	1AUH;1AUH	10,00%
Frontenay Rohan Rohan	Les Tilleuls	Dessinée	1AUH	10,00%
Mauzé-sur-le-Mignon	La Perrière	Dessinée	1AUH;1AUE	20,00%
Saint-Hilaire-la-Palud	Les Hauts de Montfaucon	Dessinée	1AUH	20,00%
Fors	Terrasses d'Anne	Dessinée	1AUH	15,00%
Saint-Symphorien	Champ Collet 2	Thématique	1AUH	10,00%
Saint-Symphorien	Rue des Charmes	Thématique	1AUH	40,00%
Sansais	Le Cimetière	Thématique	1AUH	50,00%
Sansais	La Dernière Roue du Carrosse	Thématique	2AUH	50,00%

3. « Promouvoir un paysage bâti de qualité »

1) <u>« Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale »</u>

Cette trame concerne :

- Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques (MH)
- Certains secteurs historiques témoignant d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère
  Il s'agit du bourg de Saint-Hilaire la Palud et du Vanneau-Irleau ainsi que de La Garette à Sansais.

Cette trame est repérée au plan de zonage.

A. Généralités

Les constructions, par leur implantation, leur architecture, leur dimension, leur volumétrie (simplicité et unité), leur aspect extérieur… ne doivent 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 constructions doivent :

- Soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs
- Soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant

Les travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ainsi que tout projet de construction neuve doivent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement traditionnel des constructions.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'architecture bioclimatique est également autorisée, toujours dans le respect de l'environnement existant.

B. Édifices anciens

On entend par édifice ancien toute architecture traditionnelle antérieure à 1945.

Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution peuvent éventuellement être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

a) Façades

Pierre de taille

Les parties en pierre (calcaire, grès, granit) destinées à être vues telles que murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures :

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées
- Doivent rester apparentes et être ni peintes, ni enduites

Les remplacements doivent être effectués avec des pierres entières. Le placage n'est pas autorisé, sauf pour les cas où l'état des maçonneries le justifierait.

Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type et nature (couleur) que celles du parement concerné.

Les pierres dégradées doivent être remplacées par des pierres de même aspect (densité, grain, couleur*).*

Moellons

Les murs en moellons de pierre destinés à être enduits ne peuvent pas être laissés en moellons de pierre apparente.

Certaines façades peuvent être enduites, à pierres vues où les entourages ne sont pas en pierre de taille. L'aspect traditionnel doit être maintenu : joints beurrés ou aspect de pierres vues.

Enduits

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits doivent être soit nettoyés, soit refaits.

Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les enduits et joints doivent être constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé.
  Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi sont acceptés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auxquels ils appartiennent.
- Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs sous découpe en saillie.
- Les baguettes d'angle ne sont pas autorisées.
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les enduits de couleur criarde ou ne correspondant pas aux couleurs locales ne sont pas autorisés.

Les bardages bois

Les bardages bois existants doivent être restaurés suivant les dispositions traditionnelles : sens de pose vertical et grande largeur des planches.

L'aspect doit être bois vieilli naturellement. Si les bardages doivent être peints, les teintes doivent être de type satiné ou mate en gris clair (RAL 7O35) ou en beige (RAL 1015).

b) Couvertures

Les toitures doivent être couvertes suivant la disposition originale des constructions :

- En tuiles de terre cuite creuses, dites « tige de botte », courants et couvrants, courbes et séparés, de 3 tons mêlés de beige à rouge nuancé (noir exclu) avec des pentes comprises entre 28 % et 35 %.

- En ardoises naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 40% et 60%
- En tuiles plates avec des pentes comprises entre 45% et 60%

Les faîtages à double courants, les rives en creux, égouts et autres suggestions doivent être scellés au mortier de chaux sans débordement ni lissage.

La restauration des couvertures en tuiles mécaniques peut être justifiée par l'origine de la construction et la forme du support de couverture.

Le zinc, le cuivre et le plomb peuvent être utilisés pour des éléments de jonction ou de raccordement.

Les cheminées

Les souches de cheminées existantes doivent être maintenues autant que possible.

Les dispositions d'origine doivent être conservées ou rétablies, en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Zinguerie

Les éléments anciens (épis de faîtage…) doivent être conservés.

Dans le cas de réfection, les gouttières doivent être en zinc :
- De forme demi-ronde pendante pour les débords de toiture à chevrons et volige apparents
- De type chéneaux pour les autres types de corniche

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre.

c) Ouvertures

Dans le cas de création d'ouvertures complémentaires, les encadrements doivent être réalisés en pierre de taille (essentiellement calcaire).

La proportion et le profil des pierres entourant la baie doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble.

Les proportions de la fenêtre doivent s’insérer dans la composition des autres ouvertures.

d) Menuiseries

Les fenêtres

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues lorsqu’il s’agit de menuiseries traditionnelles dont l’état permet la restauration. Sinon, elles doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Les menuiseries doivent être restaurées ou remplacées en respectant l’aspect originel, à grands carreaux traditionnels, dès lors qu'il s'agit de baies classiques. Les grands carreaux correspondront à un découpage de 3 à 4 carreaux par vantail, légèrement plus hauts que larges. Conformément à la disposition historique, les pièces d’appui et rejet d’eau présenteront des sections courbes avec quart de rond et doucine.

Les menuiseries doivent être peintes.

Les portes d’entrée

Les portes d’entrée anciennes doivent être conservées, sauf si leur état ne le permet pas. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des portes de qualité et de fabrication équivalente.

Les portes de garage

Les portes de garage doivent être en bois ou métal peint, sans hublot ni saillie sur le domaine public et présenteront des lames verticales. Les panneaux menuisés sont également autorisés.

Les volets

Les coffrets des volets roulants doivent être placés à l'intérieur du bâti. Dans tous les cas, les volets battants doivent être conservés.

Les volets respecteront l'aspect originel en planches pleines ou à lamelles horizontales (persiennes).

e) Ouvrages techniques divers

Les coffrets doivent être encastrés à une distance du nu de la façade permettant la pose d'un cache, sans saillie sur l'espace public.

C. Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions existantes ordinaires

Les constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions existantes ordinaires doivent s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée. Elles doivent respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

a) Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- Façade enduite de finition talochée ou brossée principalement de couleur ton pierre ou autre selon l'environnement
- Percements et éléments de décor adaptés à l'ordre et au rythme traditionnel
- Ferronneries et ferrures en façade de forme sobre

Les façades latérales et arrières ainsi que les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Les bardages en bois sont autorisés pour les extensions d'édifices existants. L'aspect doit être bois vieilli naturellement. Si les bardages doivent être peints, les teintes doivent être de type satiné ou mat en gris clair (RAL 7O35) ou en beige (RAL 1015).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton...) est interdit.

b) Toitures

La construction doit respecter les dispositions suivantes :

- Disposition des toitures à deux pans pour les constructions à rez-de-chaussée
- Dispositions de toiture à 2 pans ou 4 pans pour les constructions à étage (2 à 3 niveaux) avec une longueur de faîtage suffisante pour marquer la longueur du bâtiment (longueur du faîtage supérieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade)
- Toiture en tuiles creuses de terre cuite dans des teintes traditionnelles et locales avec une pente comprise entre 28 et 35%

Pour les constructions principales, les couvertures qui ont l'aspect extérieur de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle, fibrociment amianté sont interdits, sauf pour les toits terrasses. Seul le fibrociment non amianté est autorisé pour les bâtiments existants ayant déjà du fibrociment en couverture. Le bac acier et le zinc peuvent toutefois être autorisés.

Pour les annexes à l'habitation, toutes les formes de toitures et matériaux sont acceptés dès lors que l'aspect et le coloris sont en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

c) Huisseries et menuiseries

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Des ouvertures à dominante horizontale sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement à la façade.

D. Constructions contemporaines

Il s'agit d'une architecture contemporaine, en contraste avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Les projets (neuf, extension ou réhabilitation) doivent intégrer un ou des éléments de composition pour «faire lien» avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...).

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées compte-tenu des particularités de chaque bâtiment.

E. Bâti pittoresque

Il s'agit d'une architecture qui n'est ni ancienne, ni ordinaire, ni contemporaine. Il s'agit par exemple de castels, de chalets, de cottages, de petites villas ou habitations basses à fronton, de maisons de ville, de maisons néo-régionalistes…

Les projets (neuf, extension ou réhabilitation) doivent intégrer un ou des éléments de composition pour « faire lien » avec les éléments caractéristiques du contexte paysager et architectural (implantation, échelle, volumétrie, couleurs, matériaux...).

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées compte-tenu des particularités de chaque bâtiment.

F. Autres constructions

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment est interdit. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent pas être laissés apparents.

L'aspect de tôle en façade est interdit.

La tôle est autorisée en toiture à condition qu'elle ait l'aspect des toitures environnantes.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les citernes (gaz, mazout, eau…) ne peuvent pas s'implanter en front de rue sauf impossibilité technique et doivent être insérés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur intégration.

G. Clôtures

Les clôtures doivent respecter les règles de hauteur et d'aspect du chapitre II.3.6. du présent règlement.

H. Couleurs

a) Généralités

Le noir et les couleurs criardes sont interdits.

L’utilisation du blanc pur est interdite.

b) Façades

Les différentes parties d’un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse.

Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton pierre, sable de pays...) doivent être utilisés.

c) Menuiseries

Les couleurs des menuiseries doivent être dans les tons clairs et traditionnels.

Les portes d'entrée et de dépendances doivent être peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

Les vernis, les marrons et les tons bois ne constituent pas des couleurs utilisées traditionnellement sur le bâti ancien.

I. Énergies renouvelables

La recherche d’économie d’énergie doit être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur.

Il convient que les dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine.

2) « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes »

A. Représentation graphique

Les Eléments de Paysage à Protéger (EPP) bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés sur le document graphique font l'objet d'une protection particulière.

Catégorie	Sous-Catégorie	Objets	Géométrie
A - Ensemble bâti	AA - Espace singulier ouvert d'intérêt urbain	Venelle, parc, place…	Surfacique / Linéaire
	AB - Espace séquentiel de façades	Front bâti	Surfacique / Linéaire
	AC - Quartier, ilot ou site singulier	Logis…	Surfacique
B - Édifice bâti (singulier)	BA - Édifice de caractère	Maison de maître, château, hôtel…	Ponctuel
	BB - Édifice agricole / Longère	Longère, grange, moulin eau/vent, minoterie…	Ponctuel
	BC - Édifice de la vie publique collective	Mairie, école, gare, services publics, édifice culturel/loisirs, réservoir d'eau…	Ponctuel
	BD - Édifice industriel ou économique	Bâtiment industriel et cheminée, bâtiment artisanal, ouvrage d'art …	Ponctuel
	BE - Édifice cultuel / Les cimetières protestants sont représentés d'une couleur différente.	Presbytère, croix, petit patrimoine religieux…	Ponctuel
	BF - Entité architecturale	Bâti remarquable divers	Ponctuel
C - Élément de petit patrimoine local	CA - Ouvrage hydraulique	Port, pont, fontaine, lavoir, puits, source…	Ponctuel
	CB - Mur, muret	Mur, muret	Linéaire
	CC - Élément d'apparat, mémoriel ou militaire	Mobilier urbain, monument civil, élément de façade	Ponctuel

B. Généralités

Les édifices identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toute modification d'un élément identifié est soumise à Déclaration Préalable (R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux doivent obligatoirement permettre d'assurer la conservation et la mise en valeur des éléments protégés ainsi que la cohérence des paysages.

Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à Permis de Démolir (R. 421-28 du Code de l'Urbanisme).

C. Règles particulières

a) Venelles

L'étroitesse de la voie doit être conservée.

Les murs en moellons en bordure de venelle doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration, sauf réalisation d'un bâtiment en bordure de venelle. Dans ce cas, le bâtiment doit s'intégrer à ce paysage.

b) Édifices

Les travaux sont autorisés dès lors :
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine
- Qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux

Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

La démolition doit être évitée. Elle peut être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Elle peut être refusée en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

c) Murs, murets

Les murs et murets identifiés doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration, sauf réalisation d'un bâtiment à l'alignement ou en limite séparative. Dans ce cas, le bâtiment doit s'intégrer à ce paysage.

La démolition peut être autorisée à condition que la reconstruction présente un aspect similaire à celui du mur protégé (utilisation des pierres en façade).

La démolition partielle, par exemple pour une ouverture, peut toutefois être autorisée par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme. Des mesures de compensation seront alors imposées (exemples : réutilisation des pierres en façades, remontage d'un mur en pierre pour clôture…).

4. « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié »

1) Représentation graphique

Les Eléments de Paysage à Protéger (EPP) naturels identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés sur le document graphique feront l'objet d'une protection particulière.

Catégorie	Sous-Catégorie	Objets	Géométrie
D - Composantes végétales EPP	DA - Arbre remarquable	Arbre	Ponctuel
	DB - Haie, alignement d'arbre	Haie, alignement d'arbres	Linéaire
	DC - Espace paysager à préserver	EPP	Surfacique
	DD - Verger, vigne, marais	Verger, jardin, vignoble, marais	Surfacique

2) Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées.

Néanmoins, la suppression d'une haie peut être autorisée dans les cas suivants :

- La suppression de la haie doit être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences végétales arborées adaptées au sol au climat et au paysage (Cf. Liste des essences recommandées et Liste des essences interdites en annexe). devant être réalisé dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément impacté.
  A partir d'une haie de 4 mètres d'épaisseur, le critère surfacique sera retenu pour la compensation.
- En cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abattage de haies parallèles à la voie, celles-ci doivent être replantées le long du nouvel axe.
- En cas de besoin pour une opération d'aménagement ou de construction (notamment pour des créations d'accès) ou par exemple pour la gestion des réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz…), des suppressions de tout ou partie de l'EPP pourront être accordées.
  Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme.

La création d'accès rendus nécessaires pour l'accès et l'exploitation de parcelles agricoles est autorisée dans la limite de 8 mètres de large.

Les coupes d'entretien sont autorisées, y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions.

3) Alignements d'arbres et arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres existants et les arbres remarquables identifiés au plan (ainsi que tous les alignements d'arbres bordant les voies de circulation publiques - L. 350-3 du Code de l'Environnement), ne peuvent être abattus, sauf pour des raisons de sécurité ou si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie. En cas d'abattage, une séquence « Eviter Réduire Compenser » doit être mise en œuvre, dans les conditions prévues par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits.

La plantation de plantes vivaces autour du pied de l'arbre doit être privilégiée lorsque l'usage des espaces publics l'autorise, sinon les grilles d'arbres sont privilégiées.

A. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres doivent être conservés ou, le cas échéant, reconstitués dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte. Les alignements d'arbres indiqués sont existants ou à restituer suivant la composition d'origine. Dans ce cas, ils sont remplacés par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.

Il peut être admis une interruption dans l'alignement d'arbres si l'aspect d'origine n'est pas perturbé et si le projet le justifie.

Le remplacement d'essence est admis pour prendre en compte le changement climatique.

Les constructions doivent respecter le développement de l'arbre en s'implantant à une distance minimale du tronc équivalente à 1,5 x rayon du houppier (partie supérieure) de l'arbre à sa maturité.

B. Arbres remarquables

En aucun cas, ils ne peuvent faire l'objet d'abattage ou de tailles susceptibles d'en modifier l'aspect de façon radicale sans raison sanitaire justifiée.

Toute intervention sur ces éléments doit donc être précédée d'une demande assortie des éléments de diagnostic nécessaires.

L'accord sur la suppression peut être assorti d'une exigence de replantation d'espèces identiques ou équivalentes.

Le remplacement des arbres doit se faire par des essences qui, si elles ne sont pas équivalentes, présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Le remplacement d'essence peut être admis pour prendre en compte le changement climatique ainsi que des enjeux sanitaires (notamment pour les frênes, les aulnes et les platanes).

4) Autres éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

D'autres éléments du patrimoine paysager et naturel sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit par exemple d'espaces paysagers, de vergers, vignes, marais…. Cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

5) Autres protections

Les arbres têtards sont protégés sur 22 communes du territoire par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2013. L'objectif est de préserver les arbres conduits en têtard, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, quelle que soit l'essence et quelle que soit leur localisation (arbre isolé ou au sein de boisement, alignement, ripisylve, haie…) sur les secteurs correspondant aux communes d'Amuré, Arçais, Bessines, Coulon, Epannes, Frontenay Rohan Rohan, Granzay-Gript, Le Bourdet, Le Vanneau-Irleau, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Priaires (commune de Val-du-Mignon), Prin-Deyrançon, Prissé la Charrière (commune de Plaine d'Argenson), Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Symphorien, Sansais, Thorigny-sur-le-Mignon (commune de Val-du-Mignon), Usseau (commune de Val-du-Mignon), Vallans.

Les arbres têtards de l'ensemble des 40 communes du territoire doivent être conservés sauf pour des raisons de sécurité ou si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie. En cas d'abattage, une séquence « Eviter Réduire Compenser » doit être mise en œuvre, dans les conditions prévues par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement.

Les alignements de peupliers ne sont pas concernés par le classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

5. « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire »

1) Espaces Boisés Classés (EBC) protégés au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

En cas de besoin pour une opération d'aménagement ou de construction, des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées, notamment pour des créations d'accès. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme.

En cas de besoin pour la gestion des réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz…), des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme.

2) Forêts protégées au titre du Code Forestier

La zone Naturelle forestière (Nf) est généralement associée aux boisements de plus de 1 hectare pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière conformément au Code Forestier. A noter que les boisements situés dans le Site Classé du Marais poitevin sont gérés par les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

6. « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée »

Les zones humides telles qu'identifiées sur le document graphique font l'objet d'une protection particulière.

Trois types de zones humides sont identifiés :
- Les zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement communal et intégrées au Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Sèvre Niortaise)
- Les zones humides recensées dans le cadre de la ZAC de Magné
- La zone humide du Marais Poitevin (identifiée par le Forum des Marais Atlantiques en 1999 et intégrée au Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Sèvre Niortaise)

On distingue en zone Naturelle les secteurs :
- Naturels : unité foncière qui ne comprend pas de construction

- Urbains : unité foncière qui comprend déjà une construction

1) Principe d'interdiction

Sont ici concernées :
- Les zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement communal
- Les zones humides recensées dans le cadre de la ZAC de Magné
- Le secteur naturel de la zone Naturelle de la zone humide du Marais Poitevin (identifiée par le Forum des Marais Atlantiques en 1999 et intégrée au SAGE)

Toutes nouvelles constructions y sont par principe interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.

Sont autorisés :
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux
- Les clôtures doivent être conçues de manière à :
  - Réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations
  - Faciliter les continuités écologiques
- Les changements de destination identifiés au plan de zonage

2) Principe d'autorisation de construction sous condition

Sont concernées dans la zone humide du Marais Poitevin (identifiée par le Forum des Marais Atlantiques en 1999 et intégrée au SAGE) :

- Les zones Urbaines
- Les secteurs urbains de la zone Naturelle ou Agricole
- Les friches

Les aménagements, les extensions et les annexes des constructions et installations existantes sont autorisés sous réserve d'apporter, en cas d'impact sur l'environnement, des mesures de réduction et/ou de compensation.

La mise en œuvre de toute construction principale autorisée dans la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude pédologique caractérisant l'absence de zone humide via l'absence de sols hydromorphes.

La création de ces constructions et installations est autorisée que sous réserve de :

- Justifier de sa nécessité et de l'impossibilité de le faire ailleurs
- Mesurer ses impacts sur l'environnement et, le cas échéant, les réduire
- Apporter des mesures de compensation si les impacts n'ont pas été réduits

7. « Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques »

1) Parasismique

Les règles parasismiques prévues par le Code de la Construction s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

2) Radon

Lors de la construction d'un bâtiment neuf ou de la rénovation d'un bâtiment, les travaux doivent concourir à limiter l'exposition des populations au risque Radon.

L'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires...) doit être évitée, dans la mesure du possible, dans les zones situées à proximité d'ouvrages THT et HT (lignes aériennes, câbles souterrains, postes de transformation ou jeux de barres, …), exposées à un champ magnétique de plus de 1µT (valeur appliquée en bordure de zone de prudence).

3) Sécheresse

Il convient de s'appuyer sur les études de sol, pour le cas échéant disposer de tout dispositif adapté (longrines, micropieux, …) et ainsi se prémunir de la fissuration « préjudiciable ».

4) Inondations

A. *Les différentes zones*

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

On distingue :
- Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de Niort
- Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la vallée de la Sèvre Niortaise amont : Chauray, Echiré, Saint-Gelais, Saint-Maxire et Sciecq
- Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de Bessines, Coulon et Magné

Les règlements des différents PPRi sont annexés au présent document.

Les autres plans

On distingue :

- L'Atlas des Zones Inondables départemental de 1994
- L'Atlas des Zones Inondables Hydraulique
- L'Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique
- L'Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique de la Courance de 2008
- Les études complémentaires
- L'Atlas des zones inondables du Marais Poitevin

B. Réglementation hors PPRi

Règles générales

La réglementation sur ces zones est la suivante : rec = recommandation

	U	A	N
Constructions nouvelles (Habitations, activités, publiques)	Autorisé (0) (1)	Interdit (2) (3) (1rec)	Interdit (2) (3) (1rec)
Extensions et annexes (Dépendance, garage, abri, préau, véranda, terrasse couverte, serre, ...)	Autorisé (1rec)	Autorisé (1rec) (3) (4)	Autorisé (1rec) (3) (4)
Changement de destination : - Avec création de logement - Sans création de logement	 Autorisé (5) Autorisé (0)	 Interdit Autorisé (0)	 Interdit Autorisé (0)
Réhabilitation, rénovation, surélévation : - À usage de logement - Autre usage	 Autorisé (1rec) Autorisé (1rec)	 Autorisé (1rec) (3) Autorisé (1rec)	 Autorisé (1rec) (3) Autorisé (1rec)
Reconstruction après sinistre autre que l'inondation	Autorisé (1)	Autorisé (1)	Autorisé (1)
Equipements et infrastructures : - Nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, station pompage, traitement des eaux, voirie, pont, passerelle, ...) - Bâtiments publics de superstructure (culturel, sportif, sociaux, administratifs...)	 Autorisé (1rec) (6) Autorisé (0) (1)	 Autorisé (1rec) (6) Interdit	 Autorisé (1rec) (6) Interdit
Terrains de camping : - Nouveaux terrains - Extension et mise aux normes des terrains existants	 Interdit Autorisé (7)	 Interdit Autorisé (7)	 Interdit Autorisé (7)

	U	A	N
Piscines privatives, plans d'eau, étangs	Autorisé (8)	Autorisé (8)	Autorisé (8)
Murs et clôtures	Autorisé (9)	Autorisé (9)	Autorisé (9)
Remblais, exhaussements du sol	Interdit (10)	Interdit (10)	Interdit (10)

(0) : Excepté les constructions dites sensibles et difficiles à évacuer (établissements de soins, de santé, d'enseignement, personnes âgées, crèches...) ou concourant à la sécurité civile et à la gestion de crise (centre de secours, forces de l'ordre...)

(1) : • Niveau du premier plancher créé au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues figurant dans les atlas des zones inondables ou issue de relevés de niveaux de crues historiques

En l'absence de cote de référence connue, la surélévation du niveau du premier plancher est à apprécier en fonction de la situation et du contexte local. Cette mise hors d'eau du premier plancher est simplement recommandée (non obligatoire) pour les annexes, les dépendances, les abris, les préaux, les vérandas, les terrasses, les garages, les bâtiments agricoles...

(2) : Excepté :

• Constructions et installations agricoles sur un site d'exploitation existant pour des besoins de développement, modernisation et mise aux normes, à l'exclusion des constructions destinées au logement

Les projets envisagés doivent être implantés à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie du site d'exploitation. Pour les projets destinés à héberger des animaux, l'exploitant devra mettre en place des mesures permettant de garantir leur sécurité en cas de montée des eaux.

• Equipements, installations et ouvrages techniques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ou liés à l'usage de l'eau (activités nautiques, piscicoles, station de pompage, embarcadères...) sous réserve de ne pas accueillir et constituer des lieux de sommeil, et de limiter l'incidence sur le libre écoulement de l'eau et le champ d'expansion des crues

(3) : Pas de création de nouveaux logements ou structures d'hébergement des personnes

(4) : • Annexe implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache

• Pour un bâtiment à usage d'habitation, l'emprise au sol de l'annexe ou de l'extension ne doit pas excéder 20 m² / Opération limitée à une seule extension et une seule annexe à compter de la date d'approbation du PLUi-D

• Pour un bâtiment à usage autre que l'habitation (activités...), l'emprise au sol de l'annexe ou de l'extension ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol de ce bâtiment / Opération limitée à une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-D

(5) : Sous réserve de l'existence d'une zone refuge (plancher, étage, abri hors d'eau)

(6) : • Excepté les centres de stockage de déchets, ainsi que les installations de stockage de produits polluants

• Sous réserve de préserver la capacité du champ d'expansion des crues et le libre écoulement de l'eau en ne faisant pas obstacle aux écoulements

(7) : Sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et l'emprise foncière exploitée

Les règles applicables aux nouvelles constructions et installations, ainsi qu'aux projets concernant les constructions et installations existantes sont les mêmes que celles applicables aux projets prévus en dehors des terrains de campings.

(8) : Pas d'opération de remblai, d'exhaussement du sol, de dépôt de matériaux et de digues

Pour les piscines, elles doivent être liées à une habitation existante et implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

(9) : Les nouveaux murs et clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et devront préserver la capacité du champ d'expansion des crues.

(10) : Excepté les remblais autorisés pour les nouvelles constructions qui doivent se limiter strictement à l'emprise de ces constructions.

<u>Prescriptions générales s'appliquant aux nouveaux projets</u> :

- Mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles (compteurs et tableau électrique, dispositif de coupure des réseaux permettant d'isoler les parties inondables des parties non inondables, chaudière, ballon d'eau chaude, climatisation…)
- Prévoir des matériaux peu sensibles à l'eau au-dessous de la cote de référence (matériaux hydrofuges)
- Construction sur vide sanitaire sauf impossibilité technique
- Pas de création de sous-sol et parc de stationnement souterrains
- Le mobilier extérieur sera ancré pour ne pas être emporté par les crues, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable.
- Les citernes et cuves seront enterrées, lestées ou fixées pour ne pas être emportées par les crues.

Le règlement des zones U, A, N inondables ne doit pas être plus permissif que celui des zones U, A, N non inondables.

C. Clôtures (hors murs et clôtures pleines)

Les matériaux constituant les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique).

La transparence hydraulique des clôtures est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posé sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur.

5) Protections face aux risques naturels ou technologiques

Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.

A. Risque lié au Transport de Matières Dangereuses

Un recul adapté devra être étudié afin d'éviter les risques liés au Transport de Matières Dangereuses. Ce recul est à déterminer au cas par cas selon les secteurs (vocation de la zone, type de route ou voie ferrée…).

Il s'agit particulièrement des secteurs suivants :

- Zone 1AUH - OAP « Route de Chauray » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « Avenue de Paris - Nord » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « Sous le Jon - Nord » sur Chauray

B. Risque lié aux nuisances sonores

Un recul adapté et des mesures devront être étudiés afin de limiter les nuisances sonores dans certaines zones affectées par le bruit.

a) Aérodrome de Niort-Souché

Il s'agit particulièrement des secteurs suivants :

- Zone 1AUH - OAP « Chant des alouettes » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « La Rivière » sur Vouillé
- Zone 1AUH - OAP « Rue de Niort » sur Vouillé

b) Voie routière ou ferrée concernée

Il s'agit particulièrement des secteurs suivants :

Commune	Zone	Voie routière ou ferrée concernée
Aiffres	Zone 1AUH - OAP « Le Fief Chevalier Est », Zone 1AUH - OAP « Le Petit Fief »	RD 740
	Zone 1AUH - OAP « Site de la Gare Sud », Zone 1AUH - OAP « Site de la Gare Nord », Zone 1AUH - OAP « Roussellerie »	Voie ferrée
Amuré	Zone 1AUH - OAP « L'ouche au Loup »	Voie ferrée
Beauvoir-sur-Niort	Zone 1AUH - OAP « Gendarmerie »	RD 650
	Zone 1AUH - OAP « Les Grands Ormeaux »	Voie ferrée
Bessines	Zone 1AUE - OAP Equipement	RD 611
Chauray	Zone 1AUH - OAP « Chaban », Zone 1AUH - OAP « Le Poteau »	RD 182
	Zone 1AUH - OAP « Grande Versaine Est », Zone 1AUH - OAP « Melanieau », Zone 1AUH - OAP « Trevins Centre », Zone 1AUH - OAP « Trevins Nord », Zone 1AUX - OAP « La Bitarde »	RD 125
Echiré	1 zone 1AUH - OAP « Androlet »	RD 748
	Zone 1AUH - OAP « Le Patrouillet 5 », Zone 1AUH - OAP « Rue de la Croix », Zone 1AUH - OAP « Les Champs », Zone 1AUH - OAP « Rue de la Gare »	Voie ferrée
Epannes	Zone 1AUH - OAP « Ancienne scierie »	RN 11
Frontenay-Rohan-Rohan	Zone 1AUH - OAP « Aumonerie », Zone 1AUH - OAP « Verger »	RD 611
Magné	Zone 1AUH - OAP « ZAC 1 », 2 zones 1AUX - OAP « ZAC » situées le long de la RD 9	RD 9
Marigny	Zone 1AUH - OAP « Les pruneliers »	Voie ferrée
Mauzé-sur-le-Mignon	Zone 1AUH - OAP « La Perrière », Zone 1AUE - OAP Equipement	Voie ferrée

Commune	Zone	Voie routière ou ferrée concernée
Niort	Zone 1AUH - OAP « Avenue de Nantes - Ouest 1 », Zone 1AUH - OAP « Avenue de Nantes - Centre », Zone 1AUH - OAP « Rue Newton »	RD 648
	Zone 1AUH - OAP « Gros Guérin - Nord », Zone 1AUH - OAP « Route de Coulonges »	RD 744
	Zone 1AUH - OAP « La Bigoterie »	RD 743
	Zone 1AUH - OAP « Caserne Largeau »	RD 648 et voie ferrée
	Zone 1AUH - OAP « Rue de la Colline »	RD 648 et RD 948Bis
	Zone 1AUH - OAP « Avenue de Paris - Nord »	RD 648 et RD 611
	Zone 1AUH - OAP « Rue des Ors »	Rue des Ors
	Zone 1AUH - OAP « Ilot Champommier Est », Zone 1AUH - OAP « Sud avenue de Limoges - Partie Ouest »	RD 948
	Zone 1AUH - OAP « Vallée de Guyot - Ouest »	RD 948 et voie ferrée
	Zone 1AUH - OAP « Sud avenue de Limoges - Partie Est »,	RD 948 et RD 611
	Zone 1AUH - OAP « Chant des alouettes », Zone 1AUH - OAP « Sud avenue de Limoges - Partie Est »	RD 611
	Zone 1AUH - OAP « Avenue Jean Moulin »	RD 850
	Zone 1AUH - OAP « Wellingborouth »	RD 9 et RD 850
	Zone 1AUH - OAP « Route d'Aiffres »	Route d'Aiffres et rue de la Cité
	Zone 1AUH - OAP « Avenue de Paris - Sud »	Avenue des Martyrs de la Résistance, rue du 14 juillet, avenue de Paris, rue Alsace Lorraine et rue de la Terraudière
	Zone 1AUH - OAP « Souché 1 », Zone 1AUH - OAP « Souché 2 », Zone 1AUH - OAP « Souché 3 »	Avenue de Paris et voie ferrée
	Zone 1AUH - OAP « Christol », Zone 1AUH - OAP « Impasse du Clos Fleuri », Zone 1AUH - OAP « Vallée de Guyot - Est », Zone 1AUH - OAP « Rue des Sablières », Zone 1AUH - OAP « Brizeaux Nord », Zone 1AUH - OAP « Brizeaux Sud »	Voie ferrée
Prahecq	Zone 1AUH - OAP « La Pointe de Bimard », Zone 1AUH - OAP « Champs du Sureau »	RD 740
Prin-Deyrançon	Zone 1AUX - OAP « Clos du Grand Chemin »	RN 11 et voie ferrée
	Zone 1AUH - OAP « Pierre au Cœur 2 » Zone 1AUH - OAP « Grand Pré »	Voie ferrée
Villiers-en-Plaine	Zone 1AUH - OAP « Les Versennes »	RD 744
Vouillé	Zone Ne - STECAL « Projet de terrain de football » : Reconnaissance de l'existant et extension	A 10

C. Site potentiellement pollué

La pollution sur certains sites devra être appréhendée.

Il s'agit particulièrement des secteurs suivants :

- Zone 1AUH - OAP « Bois Guichet » sur Coulon
- Zone 1AUH - OAP « Avenue de Paris - Nord » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « Avenue de Nantes - Centre » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « Christol » sur Niort
- Zones 1AUH - OAP « Souché 3 » - OAP « Souché 2 » sur Niort
- Zone 1AUH - OAP « Le Bourg » sur Saint-Georges-de-Rex
- Zone 1AUH - OAP « Les Hauts de Montfaucon » sur Saint-Hilaire-la-Palud

8. « Autoriser les changements de destination des constructions existantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Les changements de destination des bâtiments existants identifiés au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils ne compromettent pas :
  - L'activité agricole
  - La qualité paysagère et environnementale du site
  - La qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment concerné
- Qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A ou N
- Que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté
- Qu'ils recueillent :
  - En zone Agricole, l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
  - En zone Naturelle, l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

9. « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé »

1) <u>« Préciser les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT »</u>

A. Le grand éolien (éolien dont la hauteur du mât est supérieure à 50 mètres)

Le grand éolien est interdit sur l'ensemble du territoire à l'exception du remplacement, partiellement ou totalement, d'une installation éolienne pour augmenter son rendement, diminuer les émissions de CO2 et réduire les coûts d'exploitation, sous réserve du respect d'une distance de 1000 mètres de toute habitation existante ou toute zone d'habitat identifiée dans le plan de zonage du PLUi-D (UA, UB, UV, 1AUH, 2AUH).

B. Éolien dont la hauteur du mât est comprise entre 12 et 50 mètres

L'éolien dont la hauteur du mat est comprise entre 12 et 50 mètres est autorisé :

- En dehors des zones définies dans les zones de non développement et de vigilance du grand éolien conformément à la carte « Zone de non développement et de vigilance du grand éolien » annexée au présent règlement
- Uniquement en zone Agricole sans indice
- Sous réserve d'une hauteur limite en bout de pale de 50 mètres
- A une distance supérieure à 200 mètres des haies et des lisières des surfaces boisées

C. Éolien dont la hauteur du mât est inférieure à 12 mètres

L'éolien dont la hauteur du mât est inférieure à 12 mètres est autorisé dans toutes les zones, hormis en zones N et Ap, sous réserve du respect d'une distance de toute limite de l'unité foncière (limite séparative et limite du domaine public) au moins égale à 1,5 fois la hauteur en bout de pale.

2) <u>« Autoriser les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol »</u>

A. Centrales solaires ou photovoltaïques au sol

L'implantation de centrales solaires ou photovoltaïques au sol ne doit être possible que sur des sites et sols pollués, des anciennes décharges, carrières, déchèteries, centres d'enfouissements.

Elle peut s'envisager sur des espaces de friches industrielles, commerciales, urbaines s'ils sont déjà artificialisés et sous réserve de ne pas concurrencer les potentiels de densification et/ou de renouvellement urbain éventuels identifiés par ailleurs sur la commune. On entend par friches urbaines, les « terrains artificialisés laissés à l'abandon, ou utilisés à titre transitoire, dans l'attente d'une nouvelle occupation ». Les projets photovoltaïques au sol doivent être envisagés après étude des possibilités de revalorisation du site.

B. Production solaire ou photovoltaïque

La production solaire ou photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments, ombrières des parkings, bassin d'orage… en complément d'autres usages du sol.

C. Impact paysager

L'impact paysager des centrales photovoltaïques au sol doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale alentour et/ou la création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant

3) « Apporter une grande vigilance à l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés »

Avant tout projet agrivoltaïque, il doit être démontré l'impossibilité de toute nouvelle implantation sur les bâtiments existants.

Les installations agrivoltaïques doivent permettre de :
- Coupler une production photovoltaïque, secondaire, à une production agricole existante, principale
- Démontrer une utilité et une synergie de fonctionnement adaptées à la production existante

Le projet doit justifier :
- Du caractère agrivoltaïque : conciliation des productions agricole et énergétique, absence de réduction conséquente de la production et de la surface agricoles (la réduction conséquente est ici définie à plus de 10% de l'existant), bénéfice apporté pour la production agricole, pérennité de la production agricole…
- D'une intégration paysagère traitant de la covisibilité pour préciser les mesures mises en œuvre (plantation de haies, d'arbres…)

Les installations agrivoltaïques doivent rentrer dans le cadre d'un usage complémentaire du sol, lui-même dédié à une production agricole principale. Cette production agricole est uniquement pour des activités de maraichage, arboriculture, viticulture ou culture des fruits à noyaux ou pépins.

Les panneaux doivent être suffisamment surélevés (point bas du panneau à 2 mètres minimum), pour apporter de l'ombre, limiter l'évapotranspiration des plantes et lutter contre la sécheresse avant l'implantation des panneaux photovoltaïques.

La hauteur des panneaux est limitée à 5 mètres afin d'adapter le projet au site, au paysage et à l'environnement.

Les panneaux verticaux sont interdits.

L'impact paysager de l'agrivoltaïsme doit être minimisé par :
- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant

4) Intégration paysagère des ombrières

L'impact paysager des ombrières photovoltaïques doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement
- Une structure en cohérence avec le paysage environnant
- Un habillage de toute ou partie des façades latérales visibles du domaine public par différents moyens : bois, végétalisation constituée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage…
- Une végétalisation constituée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage qui accompagnera la structure et le site :
  - Des végétaux couvre-sol et des arbustes tolérant la mi-ombre plantés au pied des structures avec une fonctionnalité paysagère mais aussi environnementale
  - Le renforcement de la structure végétale alentour et/ou la création de plantations paysagères autour du site

Doivent être étudiées dans le cadre de tout projet :

- La récupération et la gestion des eaux de pluies
- La mise en place de bornes de recharges de véhicules électriques couplées aux générateurs photovoltaïques

10. Anticiper les évolutions à venir par des Emplacements Réservés (ER)

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des Emplacements Réservés (ER) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet Emplacement Réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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

11.Accompagner les projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et installations doivent être compatibles avec les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP Déplacements
- OAP Economie
- OAP Equipement
- OAP Habitat
- OAP Trame Verte et Bleue (TVB)
- OAP Urbanisme commercial

Ces règles peuvent être différentes des règles générales applicables.

V. Annexes

1. Lexique

Acrotère
Un acrotère est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement
Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol, déblai.

Agglomération
L'agglomération est un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du Code de la Route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement
L'alignement est une limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

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.

Bahut
Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître…

Baie
Ouverture aménagée dans une partie construite et son encadrement. On distingue différentes fonctions des baies : passage, vue, aération…

Bandeau
Bande horizontale saillante, unie ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.

Bardage
Revêtement de façade (bardeaux, panneaux ou planches de bois...) mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Brande
Ensemble des plantes de sous-bois (bruyères, ajoncs, genêts, fougères).

Chaînage d'angle
Intersection de murs construits avec des éléments de matériaux différents ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie.
Le chaînage d'angle assure une liaison entre deux parties de maçonnerie.

Châssis
Terme désignant une menuiserie vitrée ouvrante ou fixe.

Chaux
Liant obtenu par calcination du calcaire ; les chaux se divisent en deux catégories, selon que leur prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air (chaux aériennes), ou sous l'action de l'eau (chaux hydrauliques).

Clôture
Une clôture est une “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d’intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

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.

Corniche
Ensemble des moulures qui, situées en partie haute d’un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.

Courant
Tuiles de courant, face concave vers le haut où court l’eau.

Couvrant
Tuiles de couvrant, face convexe vers le haut. Tuiles les plus visibles.

Dauphin
Elément tubulaire, qui constitue la partie inférieure d’une descente d’eaux pluviales. Sa base recourbée, est souvent ornée d’une figure représentant une tête de dauphin, d’où son nom.

Dépendance
Partie d’une demeure destinée soit au service du jardin, soit à l’exercice d’une autre activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale.

Destination et sous-destination d'un bâtiment
Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Enduit
Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane et pour la protéger des intempéries.

Epis de faîtage
Elément de zinc ou de terre cuite qui couronnent les deux extrémités de faîte d'un toit.

Espaces libres
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Exhaussement
Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux, remblai.

Extension / Cas règlementés dans le présent PLUi-D
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension peut être limitée dans le règlement par exemple, en zones Agricole et Naturelle (STECAL compris).

Extension / Cas non règlementés dans le présent PLUi-D
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.

Faîtage
Arrête supérieure d'une charpente de toit.

Front bâti
Ensemble de bâtiments voisins d'alignement et de gabarit homogènes.

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.

Génoise
Ouvrage de tuiles creuses renversées et remplies de mortier faisant partie du toit et en débord des murs. Horizontal à l'égout de toit et rampant en rive de toit. Ne pas confondre avec la corniche qui est un ouvrage faisant partie des murs.

Glacis
Enduit maçonné raccordant une souche de cheminée avec la couverture pour permettre l'écoulement de l'eau.

Haie
Une haie est un ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hangar
Le Hangar est une construction souvent réduite à une couverture ou non close.

Hauteur
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. Elle peut également se calculer à partir du niveau de la voirie selon la cohérence architecturale du projet.

Deux types de hauteurs sont définis :
- La hauteur de façade Hf d'une construction est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente ; à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La hauteur total Ht est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires…).

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Houppier
Ensemble des branches d'un arbre qui sont placées en haut du tronc.

Ligne de crête
Ligne le long du sommet d'une montagne, d'un mur, d'un toit, d'une vague.

Limites séparatives
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.

Linteau
Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal posé sur les piédroits d'une porte, d'une fenêtre… et qui reçoit la charge de maçonnerie située au-dessus de la baie.

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.

Logement de fonction
Un logement de fonction est un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Moellon
Petit bloc de pierre, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés. Localement, il s'agit de pierres sommairement taillées, de forme parallélépipédique et assisées, servant à la construction des murs et des bâtiments (habitats ou agricoles).

Modénature
Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice : leur proportion, leur disposition.

Mortier
Mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien ou synthétique), de granulats, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, granulats divers) et, éventuellement de pigments colorants, d'adjuvants, ou d'ajouts divers.

Noue (construction)
Ligne rentrante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.

Noue (hydrologie)
Fossé généralement végétalisé qui remplit un rôle de zone tampon pour les eaux de ruissellement.

Opération d'aménagement d'ensemble
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ordonnancement
Désigne l'agencement régulier et harmonieux de l'extérieur d'une construction.

Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics
Un ouvrage spécifique lié à des équipements d'intérêt collectif et service public correspond à tout aménagement ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou à son raccordement aux réseaux (ouvrages électriques, production d'énergie, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales…).

Parement
Face apparente d'un élément de construction, pierre, moellon, brique…

Parking de midi
Emplacement de stationnement ouvert de généralement 4 (voire 5) mètres par 5 mètres créé par le recul de votre portail d'entrée

Sols hydromorphes
Sols caractéristiques des zones humides montrant des marques d'une saturation en eau régulière.

Souche de cheminée
Ouvrage de maçonnerie contenant le conduit de fumée émergeant au-dessus de la toiture.

Surface de plancher
La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le Code de l'Urbanisme.

Transparence hydraulique
Capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux.

Tuile canal
Appelée aussi tuile ronde ou tuile creuse.

Unité foncière
L'unité foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Verrière
Structure vitrée en toiture, pouvant s’étendre aux parois verticales.

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.

Volumétrie
Aspect d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.

2. Glossaire des acronymes

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

EBC : Espace Boisé Classé

EPP : Élément de Paysage à Protéger

ER : Emplacement Réservé

H : Hauteur du mât

Hf : Hauteur de façade

HLL : Habitation Légère de Loisirs

Ht : Hauteur totale

ICPE : Installation Classée Protection de l'Environnement

MH : Monument Historique

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial

PDA : Périmètre Délimité des Abords

PLU : Plan Local d’Urbanisme

PLUi-D : Plan Local d’Urbanisme intercommunal - Déplacement

PNR : Parc Naturel Régional

PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation

PSG : Plan Simple de Gestion

R : Retrait

R+ : Rez-de-chaussée + (nombre d’étages)

RML : Résidence Mobile de Loisirs

SAGE : Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées

TVB : Trame Verte et Bleue

ZAC : Zone d’Aménagement Concerté

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

3. Destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

1) Articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Il s'agit des constructions et installations nécessaires : **> A l'exploitation** : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ; **> Aux activités en continuité avec l'acte de production** : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ; **> Aux activités de diversification agricole** : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction > A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.
Exploitation forestière	Il s'agit des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur d'un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation
Habitation	
Logement	Il s'agit des logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre : > Les logements sous tous les statuts d'occupation sans distinction > Les logements locatifs sociaux > Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type yourte) > Les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes > Les **meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières
Hébergement	Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à **héberger un public spécifique** (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD…) Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, supermarché, Drive…) et l'artisanat avec une activité de vente de bien (boulangerie, charcuterie…).
Restauration	Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
Commerce de gros	Il s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services, qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales, banques et assurances, opérateurs mobile, salles de sport, showrooms…).
Hôtels et autres hébergements touristiques	Il s'agit de toutes les constructions, démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination inclut aussi les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maison familiale de vacances… Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat, ACOSS, SNCF…).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, dépôts de transport en commun, stations d'épuration…). Cette sous-destination inclut aussi les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
É**tablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public (milieux tendus).
Salles d'art et de spectacles	Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des concerts et des spectacles (opéras, théâtres…)
É**quipements sportifs**	Il s'agit des équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnases, stades…)
Autres équipements recevant du public	Il s'agit des autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour exercer un culte, pour tenir des réunions publiques…
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Il s'agit de tous les locaux d'activité destinés à accueillir des activités artisanales productives et industrielles.
Entrepôts	Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Il s'agit de toutes les constructions dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier).
Centre de congrès et d'expositions	Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'attraction, hall d'exposition…).

2) **<u>Article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme</u>**

« Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

3) **<u>Article R. 421-17 b du Code de l'Urbanisme</u>**

« (…) b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ; (…) »

4. Liste des essences végétales recommandées

Il ne s'agit ici en aucun cas d'une liste exhaustive mais bien de recommandations.

Arbustes	**Arbres**
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinéa) - Cornouiller mâle (Cornus mas) - Fusain d'Europe (Euvonymus europaeus) - Viorne aubier (Viburnum opulus) - Viorne lantane (Viburnum lantana) - Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica) - Sureau noir (Sambucus nigra) - Aubépine (Crataegus monogyna) sous condition de dérogation - Érable champêtre (Acer campestre) - Amélanchier (Amélanchier ovalis) - Troène des bois (Ligustrum vulgare) - Prunellier (Prunus spinosa) - Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) - Néflier (Mespilus germanica) - Églantier (Rosa canina) - Noisetier (Corulus avellana) - Chèvrefeuille des haies (Lonicera xylosteum) - Buis commun (Buxus sempervirens) - Bourdaine (Rhamnus frangula) - Arbustes fruitiers (Groseilliers, Mûriers, Framboisiers…) - Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb) - Houx commun (Ilex aquifolium) - Charmille (Carpinus betulus)	- Érable champêtre (Acer campestre) - Merisier (Prunus avium) - Cormier (Sorbus domestica) - Lilas commun (Syringa vulgaris) - Chêne pédonculé (Quercus pedonculata) - Pommier franc (Malus communis) - Peuplier tremble (Populus tremula) - Noyer commun (Juglans regia) - Alisier torminal (Sorbus torminalis) - Orme résistant (Ulmus resista) - Frêne commun (excelsior) - Oxyphylle (angustifolia) ou à fleurs (ornus) - Arbres fruitiers (Poiriers, Pommiers, Cerisiers…) - Tilleul à grandes feuilles (Tilia plathyphyllos) - Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) - Saule blanc (Salix alba) - Poirier d'ornement (Pyrus calleryana 'Chanticler') - Saule marsault (Salix caprea) - Érable de Montpellier (Acer monspessulanum) - Hêtre commun (Fagus sylvatica) - Charme commun (Carpinus betulus) - Aulne glutineux (Alnus glutinosa) Il est préconisé de planter des frênes locaux, prélevés dans le milieu naturel.

5. Liste des essences végétales interdites

Sources :

- Arrêté préfectoral prescrivant la lutte contre les chardons du 5 juillet 2002
- Liste provisoire des espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes. Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique, 2015
- Arrêté préfectoral fixant les modalités de surveillance, de prévention et de lutte contre l'ambroisie du 17 juin 2019
- Liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union Européenne en date du 25 juillet 2019

Nom scientifique	**Nom commun**
Acacia dealbata	Mimosa argenté
Acacia saligna	Mimosa à feuilles de Saule
Acer negundo	Érable negundo
Acer pseudoplatanus	Érable sycomore
Ailanthus altissima	Ailanthe, Faux-vernis du Japon
Alternanthera philoxeroides	Herbe aux alligators
Amaranthus hybridus	Amarante hybride
Ambrosia artemisiifolia	Ambroisie à feuilles d'Armoise
Ambrosia psilostachya	Ambroisie à épis lisses
Ambrosia trifida	Ambroisie trifide
Amorpha fruticosa	Faux indigo
Andropogon virginicus	Barbon de Virginie
Aponogeton distachyos	Vanille d'eau
Artemisia verlotiorum	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot
Arundo donax	Canne de Provence
Asclepia syriaca	Herbe à la ouate
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse filicule
Baccharis halimifolia	Séneçon en arbre
Bambusoideae (Phyllostachys, Pseudosasa, Sasa, Arundinaria, Semiarundinaria)	Bambous
Berberis aquifolium	Mahonia à feuilles de houx
Berteroa incana	Bertéroa blanchâtre
Bidens frondosa	Bident feuillé

Nom scientifique	Nom commun
Bromus catharticus	Brome cathartique
Buddleja davidii	Buddleja du père David, Arbre à papillon
Cabomba caroliniana	Éventail de Caroline
Campylopus introflexus	Campylope infléchi
Cardiospermum grandiflorum	Corinde à grandes feuilles
Carpobrotus acinaciformis (incl. Edulis)	Griffe de sorcière
Chenopodium ambrosioides	Chénopode fausse ambroisie
Cirslum arvense	Chardon des champs
Cortaderia jubata	Herbe de la pampa pourpre
Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
Cotoneaster (incl. Cotoneaster horizontalis Decne, Cotoneaster simonsii …)	Cotoneasters
Cotula coronopifolia	Cotule pied-de-corbeau
Crassula helmsii	Crassule de Helms
Cuscuta campestris	Cuscute des champs
Cyclamen hederifolium	Cyclamen à feuilles de lierre
Cyperus eragrostis	Souchet robuste
Cyperus esculentus	Souchet comestible
Datura stramonium	Datura officinal
Egeria densa	Egérie dense
Ehrharta calycina	Ehrharte calicinale
Eichhornia crassipes	Jacinthe d’eau
Elaeagnus angustifolia	Olivier de Bohème
Eleocharis bonariensis	Héléocharis de Buenos Aires
Elodea canadensis	Elodée du Canada
Elodea nuttalii	Élodée de Nuttall
Epilobium ciliatum	Epilobe cilié
Eragrostis pectinacea	Éragrostide pectinée
Erigeron annuus	Vergerette annuelle
Erigeron canadensis	Vergerette du Canada
Erigeron sumatrensis	Vergerette de Sumatra

Nom scientifique	Nom commun
Erythranthe guttata	Mimule tacheté
Euthamia graminifolia	Solidage à feuilles de graminée
Galega officinalis	Sainfoin d'Espagne
Gunnera tinctoria	Gunnère du Brésil
Gymnocoronis spilanthoides	Faux hygrophile
Hemerocallis fulva	Hémérocalle fauve
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
Heracleum persicum	Berce de Perse
Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky
Humulus scandens	Houblon du Japon
Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
Impatiens balfouri	Balsamine de Balfour
Impatiens capensis	Balsamine du Cap
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
Laurus nobilis	Laurier sauce
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera	Lentille d'eau à turions
Lespedeza cuneata	Lespedeza de Chine
Lindernia dubia	Lindernie douteuse
Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie
Ludwigia peploides	Ludwigie faux-pourpier, Jussie
Lycium barbarum	Lyciet commun
Lygodium japonicum	Fougère grimpante du Japon
Lysichiton americanus	Faux-arum
Microstegium vimeneum	Échasses japonaises
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle à feuilles variables
Oenothera biennis	Onagre bisannuelle
Oenothera glazioviana	Onagre à sépales rouges

Nom scientifique	Nom commun
Orthodontium lineare	Orthodonte linéaire
Panicum capillare	Panic capillaire
Panicum dichotomiflorum	Panic des rizières
Parthenium hysterophorus	Fausse camomille
Parthenocissus inserta	Vigne-vierge commune
Paspalum distichum	Paspale à deux épis
Pennisetum setaceum	Herbe de fontaine pourpre
Petasites pyrenaicus	Pétasite des Pyrénées
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
Polygonum perfoliatum	Renouée perfoliée
Prosopis juliflora	Prosopis
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise
Prunus serotina	Cerisier tardif, Cerisier noir
Pterocarya fraxinifolia	Pterocarier à feuilles de frêne
Pueraria montana var. lobata	Kudzu
Quercus rubra	Chêne rouge
Reynoutria japonica	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica	Renouée de Bohême
Rhododendron ponticum	Rhododendron de la mer Noire
Rhus typhina	Sumac hérissé
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia
Sagittaria latifolia	Sagittaire à feuilles larges
Salpichroa origanifolia	Muguet des pampas
Salvinia molesta	Salvinie géante
Senecio inaequidens	Séneçon du Cap
Sicyos angulata	Sicyos anguleux
Solanum laciniatum	Morelle laciniée
Solidago canadensis	Solidage du Canada
Solidago gigantea	Solidage géant
Spartina anglica	Spartine anglaise

Nom scientifique	Nom commun
Spartina x townsendii	Spartine de Townsend
Spartium junceum	Spartier à tiges de jonc
Sporobolus indicus	Sporobole fertile
Symphoricarpos albus	Symphorine blanche
Symphyotrichum lanceolatum	Aster lancéolé
Symphyotrichum novi-belgii	Aster de Virginie
Symphyotrichum subulatum var. squamatum	Aster écailleux
Triadica sebifera	Arbre à suif chinois
Verbena bonariensis	Verveine de Buenos Aires
Viburnum tinus	Viorne tin
Xanthium orientale subsp. italicum	Lampourde d'Italie
Yucca gloriosa	Yucca

6. Arrêtés préfectoraux relatifs aux Plans Simples de Gestion (PSG) et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes (Réactualisation : février 2022)

Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes

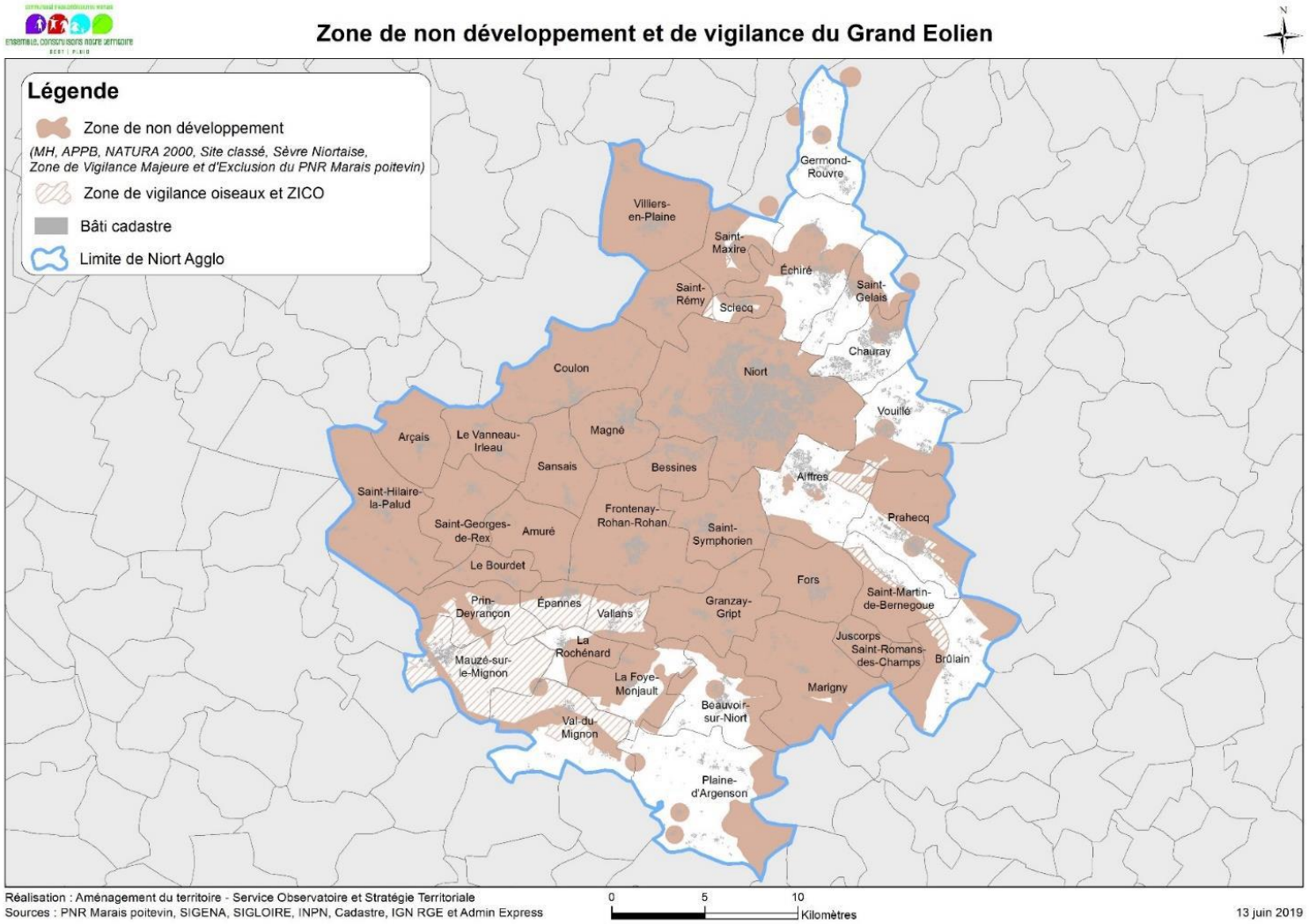
(Réactualisation : Février 2022)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	**Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation**	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
		Seuil fixé à 1ha.			
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	**Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF** Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à : •1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus. •4 ha pour les autres types de peuplements.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
			Seuil fixé à 1 ha.		
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	**Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire** Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007 Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
			Seuil de coupe fixé à 1 ha dans massif d'au moins 4 ha.		
art. L 113-1 du code de l'urbanisme (art. L 130-1 de l'ancien code de l'urbanisme)	**Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme** Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un document de gestion durable agréé.	AP* du 20-06-2008 •Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied. •Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. •Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. •Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014
			• Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 1ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans.		
			Coupes rases de taillis simple de moins de 1ha sous réserve de respecter les souches.		Coupes rases de taillis non améliorable de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.

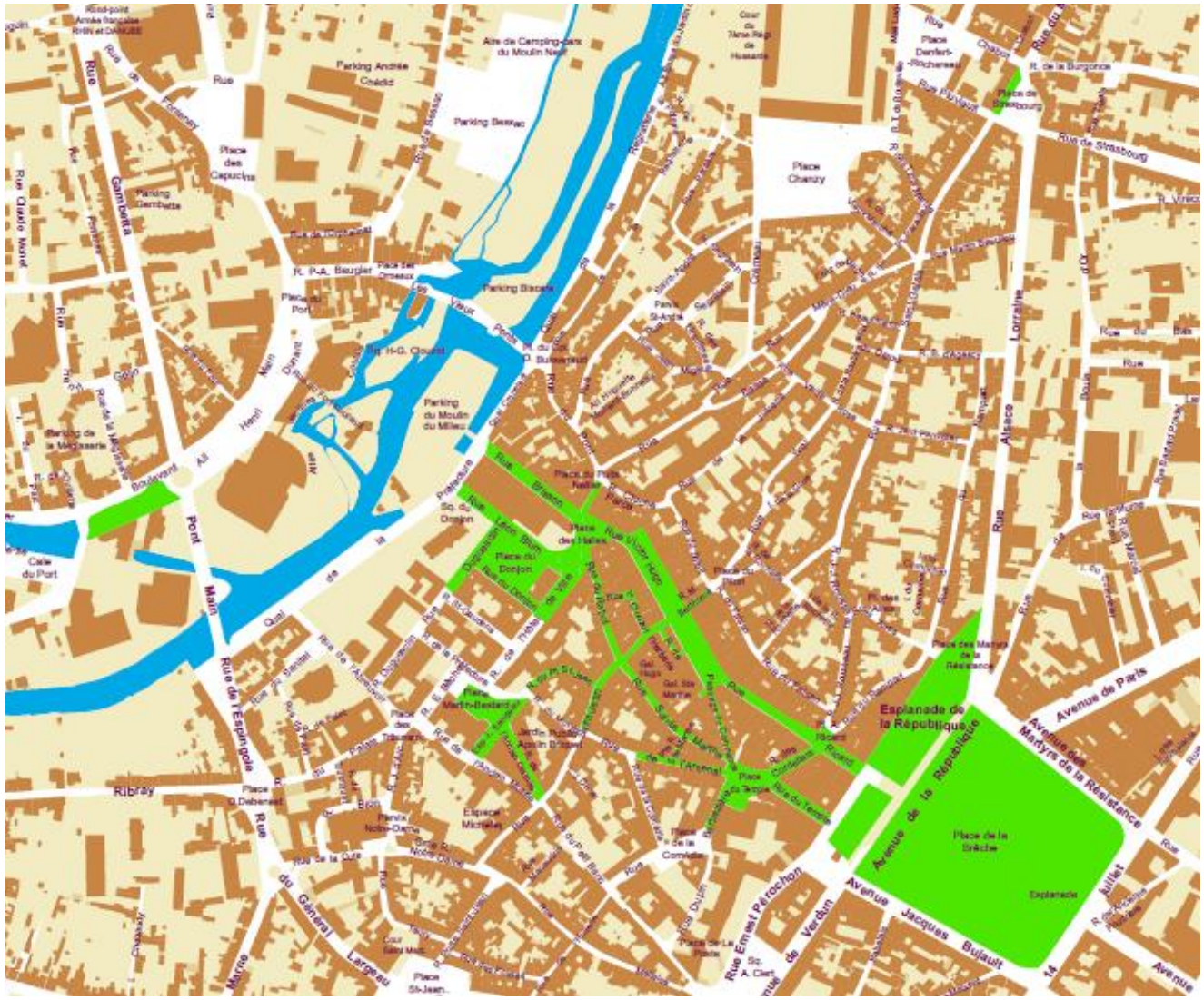
Défrichement = opération directe (abattage, dessouchage…) ou indirecte (exploitation abusive, bétail…) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

AP = Arrêté préfectoral. Les différents arrêtés cités dans le tableau sont disponibles auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

7. Zone de non développement et de vigilance du grand éolien du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020 (Cf. Figure DOO 8)



8. Zones piétonnes de Niort



Zones piétonnes

9. Arrêté portant protection des arbres conduits en têtards dans le Marais poitevin

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction régionale de
l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Poitou-Charentes

Service nature, eau, sites et paysages
Division nature, sites et paysages

Arrêté n°DREAL/APPB/79-2013-1

portant protection des arbres conduits en têtards dans le marais poitevin (Deux-Sèvres)

Le Préfet des Deux-Sèvres
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement, en particulier les articles L. 411-1 et suivants, les articles R. 411-15 à R. 411-17 ;

VU la loi n°2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la charte de l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur le territoire national ;

VU l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'avis favorable de l'agence Poitou-Charentes de l'Office National des Forêts du 19 avril 2013 ;

VU l'avis de la Chambre départementale d'agriculture des Deux-Sèvres du 29 avril 2013 ;

VU la synthèse de la consultation du public effectuée du 15 avril au 16 mai 2013 ;

VU le rapport de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Poitou-Charentes du 11 juin 2013 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, siégeant en formation protection de la nature, réunie le 19 juin 2013 ;

www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 33 (0) 5 49 55 63 63 – fax : 33 (0) 5 49 55 63 01
Adresse postale : 15 rue Arthur Ranc – CS 60539 – 86020 Poitiers CEDEX

CONSIDÉRANT que les arbres conduits en têtards, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, constituent l'habitat de nombreuses espèces protégées ;

CONSIDÉRANT que les secteurs situés dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique du Marais poitevin appellent des mesures supérieures de protection des têtards ;

CONSIDÉRANT que, pour prévenir la disparition de ces habitats d'espèces, il est nécessaire de prendre des mesures de protection spécifiques visant à assurer la conservation de ce biotope ;

SUR PROPOSITION de la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes ;

ARRÊTE

Article 1er – Les dispositions du présent arrêté ont pour objectif de préserver le biotope constitué par les arbres conduits en têtard, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, quelle que soit l'essence et quelle que soit leur localisation (arbre isolé ou au sein de boisement, alignement, ripisylve, haie...) sur les secteurs correspondant aux communes listées en annexe.

Article 2 – La taille traditionnelle des arbres conduits en têtard, qui consiste à prélever, à périodes régulières, des branches repoussant à partir de la tête, est permise.

Cette taille ou émondage respecte les pratiques suivantes :

- coupe à la base des branches (veiller à ne pas enlever des morceaux de la tête car cela entraînerait des plaies trop importantes, ne pas laisser de chicots – morceaux de bois mort – car ils empêchent une bonne cicatrisation et aucune repousse n'est possible sur ces tronçons) ;
- taille hivernale pendant la période de repos végétatif des arbres (après chute des feuilles et avant le débourrement des bourgeons) et au plus tard le 31 mars.

Article 3 – Le biotope défini à l'article 1 abrite notamment des populations animales protégées des espèces suivantes, visées par les arrêtés ministériels du 23 avril 2007 et 29 octobre 2009, qui interdisent en tout temps leur enlèvement, destruction, transport, vente ou achat :

- insectes : Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), Pique-prune (*Osmoderma eremita*), Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*) ;
- oiseaux : Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), Chouette hulotte (*Strix aluco*), Effraie des clochers (*Tyto alba*), Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Huppe fasciée (*Upupa epops*), Mésange bleue (*Parus caeruleus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Mésange nonnette (*Poecile palustris*), Moineau friquet (*Passer montanus*), Petit-duc scops (*Otus scops*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pic épeichette (*Dendrocopos minor*), Pic vert (*Picus viridis*), Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*) ;
- mammifères : Genette commune (*Genetta genetta*), Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), Noctule commune (*Nyctalus noctula*), Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*), Oreillard roux (*Plecotus auritus*).

Article 4 – Sur les secteurs définis à l'article 1, sauf autorisation administrative préalable dûment justifiée, il est interdit d'abattre, d'arracher ou de couper le tronc et la « tête » de tout arbre conduit en têtard, ou issu de ce mode de taille traditionnelle.

Par ailleurs, sont interdites les pratiques portant atteinte :

- au chevelu racinaire de l'arbre, comme par exemple les sous-solages mécaniques pratiqués au droit de la couronne de l'arbre, voire à son pied ;
- à l'intégrité de l'arbre, comme par exemple le feu, le déversement de produits chimiques ou de substances mettant en péril à plus ou moins long terme la pérennité de l'arbre.

Article 5 – Les autorisations dérogatoires prévues à l'article 4 du présent arrêté, peuvent être accordées par l'autorité préfectorale selon la procédure suivante.

Le pétitionnaire devra déposer auprès des services de la Préfecture des Deux-Sèvres *(Bureau de l'environnement – 4 rue Du Guesclin – BP 522 – 79099 NIORT Cedex 9)*, avec copie pour avis à la DREAL Poitou-Charentes *(Service nature, eau, sites et paysages - 15 rue Arthur Ranc - B.P. 539 - 86020 Poitiers Cedex)*, un dossier détaillé justifiant sa demande, comprenant un inventaire des arbres concernés, un plan de localisation précise, des photographies des arbres concernés et le motif de la demande.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaudra rejet de la demande.

En cas d'urgence avérée et pour des motifs de sécurité, l'abattage peut être réalisé sans autorisation préalable, après déclaration auprès à la fois de la préfecture des Deux-Sèvres et de la DREAL Poitou-Charentes *(aux adresses ci-dessus indiquées)*, en justifiant du péril par la production de documents ad hoc, particulièrement photographiques.

Article 6 – Une commission de suivi du présent arrêté et de suivi des questions relatives à la gestion des arbres têtards du Marais poitevin sera mise en place par arrêté préfectoral. Elle intégrera a minima les membres de la formation « Nature » de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et entendra toute personne dont la compétence est susceptible de l'éclairer.

Article 7 – Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont passibles des peines prévues à l'article R.415-1 du code de l'environnement.

Article 8 – Le présent arrêté sera :

- affiché dans chacune des communes concernées,
- publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres,
- publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- consultable auprès des services de l'État (Préfecture et DREAL) et notamment sur les sites internet correspondants.

Article 9 – Le présent arrêté peut faire l'objet, soit d'un recours gracieux auprès du Préfet des Deux-Sèvres ou d'un recours hiérarchique devant le ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication, soit être déféré devant le tribunal administratif territorialement compétent, à savoir le tribunal administratif de Poitiers, dans les mêmes conditions de délai.

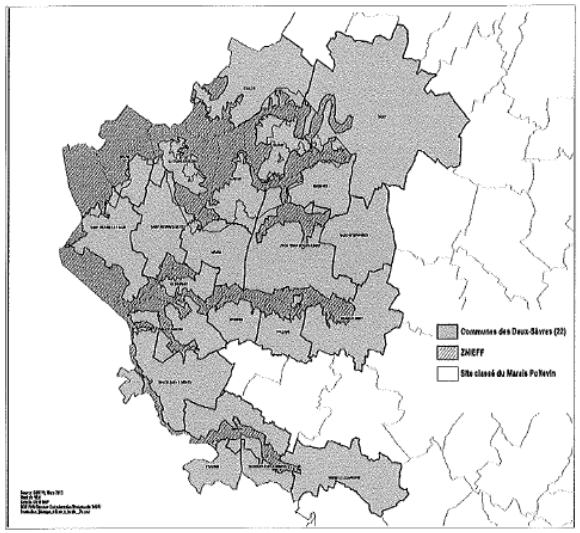
Article 10 – Le Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres, les Maires des communes listées en annexe, le Directeur Départemental des Territoires des Deux-Sèvres, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes, le Directeur de la Délégation inter-régionale de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique et le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Deux-Sèvres.

Niort, le 01 JUIL. 2013

Le Préfet,

Pierre LAMBERT

Liste des communes visées à l'article 1

Il s'agit des communes concernées par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II n°873 « Marais poitevin » :

- Amuré, Arçais, Bessines, Coulon, Epannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Granzay-Gript, Le Bourdet, Le Vanneau-Irleau, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Priaires, Prin-Deyrançon, Prissé-la-Charrière, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Symphorien, Sansais, Thorigny-sur-le-Mignon, Usseau, Vallans