

Dispositions applicables à la zone UI

Rappels :

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron où des dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :

Article UI-1 : Destinations et sous-destination :

Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.

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

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdits.

UI2-1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS ;

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions.

UI2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS:

Dans le secteur UI :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :
 - o Commerce de gros ;
 - o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - o Hôtel ;
 - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - o Industrie ;
 - o Entrepôt ;
 - o Bureau.
- L'extension et les bâtiments annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à destination de :
 - o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

- D'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLUi.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les CUMA : coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Uniquement sur les espaces correspondant à des friches industrielles bâties : les constructions liées et nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.

Dans le secteur UIch:

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :
 - Commerce de gros ;
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Hôtel ;
 - Autres hébergements touristiques ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - Industrie ;
 - Entrepôt ;
 - Bureau.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités de la destination ou sous-destination suivante :
 - Habitation
 - Nécessaire à l'hébergement de travailleurs ;
 - Strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.
 - Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants :
 - Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m².
 - Extension des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;

Dans le sous-secteur Ulenr :

- Les usages et affectations du sol, constructions et activités, liés aux centrales photovoltaïques et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.

Dans le secteur UI* :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol, liés à une activité déjà présente sur l'unité foncière.
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités du sol liés à une activité existante dans une enveloppe urbaine, et nécessitant sa délocalisation en périphérie du bourg.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour une destination ou sous-destination suivante :
 - o Commerce de gros ;
 - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - o Industrie ;
 - o Entrepôt ;
 - o Bureau.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.

Article UI-3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Non réglementé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Article UI-4 : Volumétrie et implantation des constructions :

1. Emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol

2. La hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage).

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de la construction existante.

3. Implantation des constructions :

Dispositions générales :

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;

- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités, nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- Les espaces techniques (de stockage) doivent être positionnés de manière à être masqués depuis l'espace public. Si ceci n'est pas réalisable des éléments paysagers ou construits doivent permettre de les cacher. Les plantations utilisées devront être composées de mélange d'essences locales (cf annexe C).

Par rapport aux limites séparatives :

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

1. Aspect extérieur :

Structure du bâtiment :

Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Façades :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.

Les façades doivent être traitées :

- Soit en matériaux enduits,
- Soit en matériaux verriers,
- Soit en matériaux peints,
- Soit en pierres locales,
- Soit en parements,
- Soit en bardage,
- Soit végétalisées.

Des façades en bâche peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.

Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.

Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de pierre locale.

Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits pour toutes les constructions. Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur et noir » sont interdites.

Les couleurs vives sont autorisées dans le cas du respect d'une charte d'enseigne.

Pour l'extension d'une construction ne respectant pas les dispositions énoncées, elle pourra reprendre les matériaux existants sur la construction qu'elle prolonge.

Ouvertures et menuiseries :

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants. Les teintes criardes sont interdites.

Toiture :

Sont interdits de manière générale les matériaux de couverture :

- D'aspect brillant (sauf dans le cas de pose de panneaux translucides et utilisation d'énergies renouvelables) ;
- D'aspect tôle ondulée fibro-ciment brute.

Les pentes des toitures doivent tenir compte des caractéristiques des matériaux utilisés.

2. Clôtures :

Dispositions générales :

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir, une peinture, un parement (bardage, habillage en pierre...) un enduit ou doivent être végétalisées. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées, palettes, gazon synthétique...)

Les coffrets seront intégrés à la clôture.

La préservation des murs anciens en pierre devra être recherchée au maximum.

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront réalisées par le biais de mélange d'essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites (cf. annexe C).

Clôtures sur voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer et clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres, la partie maçonnée ne pourra excéder 2 mètres sauf :

- Obligations découlant des dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités ;
- Pour des raisons de sécurité.

Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger une clôture existante sur l'unité foncière du projet ou sur une unité foncière mitoyenne dont la hauteur dépasse 3 mètres.

Pour toutes les clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...);
- Dans le cadre d'obligations découlant des dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activité ;
- Pour des raisons de sécurité ;
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

3. Performances environnementales des constructions :

Outre le respect à minima de la réglementation thermique en vigueur, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation et de bureau il est recommandé de viser une couverture de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables.

Pour toute opération de réhabilitation, il est recommandé une attention particulière pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions

techniques telles que la plateforme de la rénovation énergétique de la Communauté de Communes qui développe un certain nombre d'outils tel que le cadastre solaire.

Dans le cas des Sites Patrimoniaux Remarquables, des solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

Pour les constructions tertiaires existantes de plus de 1000m² de surface de plancher

Concernant la performance énergétique des bâtiments existant il est recommandé de réduire de 40% par rapport à la situation avant travaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques et système solaire :

Lorsque des panneaux sont apposés en toiture, ils seront regroupés.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation.

Autres dispositifs :

La réalisation d'installations en faveur de la récupération des eaux de toiture est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres tels que définis ci-après.

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

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Il sera imposé la plantation d'un arbre pour cinq places.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments paysagers ou intégrés dans une construction.

Les plantations doivent respecter les essences locales (cf. annexe C).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites.

1. Adaptation au sol :

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel.

2. Eléments de paysage à protéger :

Cf dispositions générales : Article 4.

3. Aménagement des espaces extérieurs.

Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m², n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 20% minimum de la parcelle doivent être

conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.

Article UI-7 : Stationnement :

Cf dispositions générales : Article 13.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX :

Article UI-8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

1. Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance des usages et affectations des sols, constructions et activités, envisagés et adaptés à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

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

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

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

3. Voies nouvelles :

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60m linéaire doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Article UI-9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

2. Alimentation en eau potable :

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

3. Assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Les unités foncières supportant une résidence même démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire. Dans ce cas, un dispositif sera mis en place pour limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare.

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.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

