

Titre I. : Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain (Vienne), comprenant les communes de : Aslonnes, Château-Larcher, Dienné, Fleuré, Gizay, Iteuil, La Villegieu-du-Clain, Marçay, Marigny-Chémereau, Marnay, Nieuil-l'Espoir, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Smarves, Vernon et Vivonne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plans Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - Article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - Article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - Article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - Article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - Article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - Article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - Article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que 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.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux projets dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. ^[L]_[SEP]
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. ^[L]_[SEP]
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. ^[L]_[SEP]

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, empiètement possible avec autorisation d'occupation du domaine public. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuées dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

- Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.
- Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous. :
 - Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
 - Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur
 - Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L.152-5 à L.152-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – RÉGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Éléments de patrimoine architectural à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité publique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- La composition des façades et des ouvertures,
- Les éléments de détails architecturaux.

- Toute nouvelle construction (hors extension des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger) devront respecter un retrait minimal de 5 mètres au point le plus proche des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger.
- Toute nouvelle construction s'implantant dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'un des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger de type habitat, moulin, grange, église et pigeonnier devra être d'une hauteur (au faitage ou à l'attique) moindre d'au minima 1,5 mètre des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger si ce dernier est d'une hauteur supérieure à 5 mètres.

Murs et murets à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité publique.
- Les travaux concernant les murs identifiés sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions suivantes :
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
 - Ils ne doivent pas conduire au rehaussement des murs existants ;
 - Ils ne peuvent consister en la pose de chapeau, couvre-mur ou dessus-de-muret ;
 - Ils ne peuvent consister en la pose d'un crépi (recouvrement) ;
 - Ils ne peuvent conduire à la destruction du mur au-delà de la création d'un accès par segment de mur, cet accès restant proportionné pour garantir la préservation du dit muret.

Cônes de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les cônes de vue figurant aux documents graphiques doivent permettre de conserver les vues sur les éléments ou ensembles bâtis remarquables. Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis les voies et emprises publiques. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.
- De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale (cf. Annexe du présent règlement). Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé ou d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne.

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.
- Les arbres existants devront être conservés, en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé, d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

Dans ces hypothèses, l'arbre abattu doit être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement.

Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, gales, graves, etc.)
- Au moins 85% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés
- Seuls y sont autorisés :
 - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
 - Les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...)
- Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

5.4 Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.
- Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les haies bocagères identifiées aux documents graphiques doivent être préservées voire renforcées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition, pour les haies et ripisylves, d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créée dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales.

- De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies sont autorisées pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Pour les sources ou mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - Constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - Quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - Moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - Extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - Constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
 - Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre

solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Clain).
- Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Toute modification d'un espace naturel à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les espaces naturels à protéger doivent conserver leur valeur patrimoniale, tant naturelles que végétale ou paysagère.
- Seuls y sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et de respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement :
 - o Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publique ou d'intérêt général ;
 - o Les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
 - o Les aménagements dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
- Les abattages massifs ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...).
- L'abattage ponctuel lié à l'entretien de l'espace sont autorisé à condition de préserver la composition des masses végétales.

Cheminements et voies à conserver, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

- Les chemins et sentiers identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

ARTICLE 6 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

- Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

ARTICLE 7 – RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS TERMITES

- Dans tous secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être, toute construction dont la matière a un contact direct avec le sol, est interdite (cf. arrêté préfectoral en annexe du PLUi).
- Avant toute édification d'une nouvelle construction, un isolant entre le sol et le bâtiment devra être posé.
- L'utilisation de bois dans les secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être devra être dûment justifié.