

RÈGLEMENT

Extrait règlement écrit – Zone 1AUz

Élaboration du PLU approuvé le 26/05/2011

- modification de droit commun n°1 approuvée le 29/05/2013
- modification simplifiée n°1 approuvée le 12/12/2013
- modification simplifiée n°2 approuvée le 16/01/2017
- Révision Allégée n°1 approuvée le 30/01/2020

3.b

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 février 2020,

approuvant la révision n°2 ne portant
pas atteinte aux orientations du PADD
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Châtillon-sur-Thouet.

Le Président,

Xavier ARGENTON



EVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT (EXTRAIT DU RÈGLEMENT – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER 1AUz)

APRÈS RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Caractère de la zone 1AUz

La zone **1AUz** est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, d'entrepôts ou de zones de stockage (à condition que les matériaux stockés soient inertes et non visibles depuis l'espace public). Les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles.

Au sein de la zone 1AUz, un secteur 1AUze est créé pour y autoriser également des activités plus diversifiées (artisanat et commerce de détail, hôtellerie-restauration, établissements d'enseignement et de formation, établissements à vocation touristique, pédagogique ...).

La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles R311-1 ET R312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130.-1 du Code de l'Urbanisme ; dorénavant L 113-1 et L 113-2).

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitations, autre que celles visées à l'article 1AUz 2 ;
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts sauvages de ferraille, de déchets et de biens de consommations inutilisables.

ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 - Rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, alignement d'arbres, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme (dorénavant L 151-19 et/ou L 151-23).

Au sein des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme (dorénavant L.151-23), seuls les travaux destinés à la préservation, à la compensation des zones humides ou faisant l'objet de mesures compensatoires autorisées peuvent être autorisés.

Sont admises sous conditions, dans le seul secteur 1AUze, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sous réserve de préservation des zones humides identifiées au document graphique en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, dans le respect des dispositions établies dans le dossier loi sur l'Eau, sont autorisées les constructions et installations destinées aux activités suivantes : bureaux, commerce, artisanat et industrie, restauration, hébergement hôtelier, enseignement et formation, action sociale.

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone 1AUz, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction ou installation sous réserve :
 - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
 - que les réseaux soient réalisés jusqu'au droit de l'unité foncière,
- les constructions à usage d'habitation d'un seul niveau, limitées à 80 m² habitable (de surface de plancher) et obligation de l'intégrer dans le volume du bâtiment d'exploitation, à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière et rendu obligatoire par arrêté préfectoral,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de leur surface de plancher à la date de publication du PLU,
- les éoliennes à condition :
 - a) d'être d'une hauteur inférieure à 12 m,
 - b) d'être implanté à une distance au moins égale à une fois et demie la hauteur du mat, des limites séparatives.

3

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Voirie

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

L'ensemble des parcelles sera desservi par une voirie interne, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone.

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.1.1 - Voie principale :

La zone 1AUz est desservie par une voirie principale, via un giratoire créé sur la RN 149. Cette voirie nouvelle est raccordée au Sud sur la route de la Bressandière. Colonne vertébrale du projet, elle permettra de desservir les parcelles projetées, ainsi que les activités existantes.

3.1.2 - Voies secondaires :

Une voie secondaire est aménagée afin de desservir le parking de la zone 1AUz depuis la voie principale.

3.1.3 - Réseau viaire adjacent :

La création du carrefour giratoire sur la RN 149 s'accompagne de la suppression des « tournes à gauche » au carrefour avec la route de la Bressandière.

La voie nouvelle de la zone 1AUz est classée en voie principale de desserte de la zone nouvelle, de la zone existante et du lotissement de la Bressandière, via la route de la Bressandière. Par conséquent, à terme, le tronçon de la route de la Bressandière entre la RN149 et les ateliers relais sera mis en impasse.

3.1.4 - Liaison douce (piétons/vélos) :

Afin de garantir le transport doux, l'ensemble du réseau viaire est accompagné de voies mixtes d'une largeur de 3.00m desservant l'ensemble de la zone 1AUz.

Le maillage des équipements pour ce mode de déplacement est raccordé sur la voie verte entre Parthenay et Bressuire, au niveau du parking de la zone 1AUz et intégré dans l'aménagement du giratoire au niveau de la RN 149.

3.1.5 - Equipements publics :

Un parking public ayant les caractéristiques suivantes :

- 30 places pour les VL,
- 4 places PL dans l'emprise du parking,
- 1 place PL le long de la voie de desserte, en amont du pont bascule.

Dans l'emprise de ce parking, un pont bascule pour poids lourds est mis en place, implanté dans le prolongement de la voie secondaire afin de limiter les manœuvres. Son utilisation fait l'objet d'un règlement spécifique avec la Communauté de Communes de Parthenay.

- Une borne de puisage d'eau potable.

3.2 - Accès à la parcelle

La localisation des différents accès sera déterminée en concertation avec la communauté de Communes de Parthenay en fonction du projet de l'acquéreur et en respectant les façades d'accès autorisées et définies dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain. Une deuxième entrée est autorisée. Elle devra faire l'objet d'une demande auprès de la Communauté de Communes de Parthenay. Sa création est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Les accès et les voiries privatives doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

3.3 - Seuils

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures à l'alignement). Les niveaux de seuil devront être soumis à validation de la collectivité.

ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par l'aménageur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- de la Communauté de Communes de Parthenay qui prend en charge les voies, réseaux et espaces communs de la zone 1AUz.

Tout déplacement et/ou modification des branchements mis en attente sera à la charge de l'acquéreur.

4.1 - Eau potable

La parcelle est desservie par un réseau en attente en limite intérieure de la parcelle arrêté dans une niche à compteur.

La pose du compteur sera réalisée par le concessionnaire à la demande et à la charge de l'acquéreur.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le réseau d'eaux usées comprend, lors de sa réalisation, les antennes de branchement depuis le réseau collectif jusqu'aux boîtes de branchements de chaque lot, situées en limite de propriété, côté espace public.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté de Communes.

Sont admis les rejets d'eaux usées domestiques générées par les salariés des entreprises permanentes par lot.

Eaux usées industrielles

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et ne sera possible que s'il y a eu autorisation de déversement par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay. La prise en compte de ce rejet dans l'aménagement sera à la charge du pétitionnaire.

Tout rejet supérieur à 6000 m³/an fera l'objet d'une convention de déversement entre la collectivité et l'acquéreur pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Le réseau d'eaux pluviales est constitué d'une succession de noues sur l'emprise publique. Des boîtes de branchements sont en attente au droit de chaque lot, sur lesquelles l'acquéreur devra impérativement raccorder son exutoire de réseau pluvial interne à son lot.

L'acquéreur est dans l'obligation de tamponner ses eaux pluviales avant rejet dans le réseau public via la boîte de branchement en attente en limite de lot.

Le système de régulation mis en place par l'acquéreur devra garantir un rejet maximum autorisé à 3l/s/ha.

Les rejets des eaux de ruissèlement des voiries internes au lot devront être préalablement traités via des méthodes de gestion des eaux pluviales appropriées au projet.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay.

4.3 - Electricité et télécommunications

Si l'acquéreur d'un lot demande une puissance supérieure à celles mentionnée dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain, le surcoût de la distribution électrique sera à la charge de l'acquéreur.

Un réseau Basse Tension est sous emprise publique.

Le branchement électrique est réalisé par l'aménageur et est arrêté sur un coffret de branchements.

Le génie civil principal de distribution est installé par la Communauté de Commune de Parthenay sous la voirie publique. Des fourreaux aiguillés sont posés pour le câblage de la fibre optique jusqu'à un regard individuel placé en limite intérieure de la propriété.

Une demande de raccordement devra être sollicitée auprès des services compétents par les acquéreurs des lots. Le fournisseur d'accès réalisera le câblage.

4.3 - Déchets

D'une manière générale, un local « déchets » pourra être exigé par la Communauté de Communes.

ARTICLE 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots sur le plan de composition n'est représenté qu'à titre indicatif et pourra être modifié en fonction de la commercialisation.

Les surfaces indiquées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 m de l'emprise des voies à grande circulation,
- 6 m de l'emprise des autres voies, sauf au sein du secteur 1AUze pour lequel l'implantation des constructions par rapport à ces autres voies n'est pas règlementée, et où les constructions peuvent être admises en surplomb du domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie,
- Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes, sauf au sein du secteur 1AUze pour lequel la distance est réduite à 5

mètres, sous réserve de conservation de la haie, d'un aménagement de la bande de recul à dominante végétale et en pleine terre, et de ne pas porter préjudice à la mare existante.

A noter que les haies peuvent être supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

ARTICLE 1AUz 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes, 5 mètres dans les autres cas.

Un recul différent compris entre 0 et 5 mètres pourra être imposé ou autorisé, sous réserve du respect des normes de sécurité, pour des considérations techniques, architecturales ou paysagères et notamment :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt général,
- pour créer des liaisons ou circulations avec des constructions voisines,
- pour les constructions à usage de logement de fonction ou de bureau,
- pour les projets d'ensemble.

A noter que les haies sont à préserver ou dans le cas où elles seraient supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'excèdera pas 60% de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

r des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 18 m.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'harmonie des couleurs,
- la qualité des matériaux,

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ne peuvent être laissés apparents.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terres doivent être limités et maintenus par des murets avec garde-corps ou des plantations.

11.2 - Sont interdits :

- L'usage de la tôle galvanisée à nu pour les toitures et parois verticales,
- L'usage du noir, du blanc et des tons criards pour les enduits ou peintures de façades,
- L'usage de matériaux brillants et /ou réfléchissants,
- L'emploi à nu des parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton,...).

11.3 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- et dans le cas d'un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

ARTICLE 1AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux prescriptions du PLU. En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le pétitionnaire devra démontrer qu'il suffit aux exigences du PLU.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et en dehors des zones AU définies par le PLU, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

Des équipements dédiés au stationnement des cycles et cyclomoteurs seront prévus et répondront aux besoins générés par l'opération.

ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un élément paysagé identifié par le PLU de la Communauté de Communes de Parthenay en application de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.2 - Dans les espaces délimités aux documents graphiques du PLU comme Espaces Boisés Classés (EBC), en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.