

**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016**

**Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018**

**Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019**

**Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020**

**Modification simplifiée n°3 approuvée  
le 14 décembre 2020**

**Règlement après modification**

## Sommaire

|   |            |
|---|------------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>  | <b>2</b>   |
| <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>                         | <b>3</b>   |
| <b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>    | <b>15</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....</b>      | <b>16</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....</b>      | <b>31</b>  |
| <b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF.....</b>      | <b>39</b>  |
| <b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM.....</b>      | <b>46</b>  |
| <b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES US.....</b>      | <b>57</b>  |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> | <b>64</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU.....</b>      | <b>64</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUE.....</b>     | <b>70</b>  |
| <b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUM.....</b>     | <b>78</b>  |
| <b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUS.....</b>     | <b>89</b>  |
| <b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>   | <b>96</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....</b>       | <b>97</b>  |
| <b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>  | <b>105</b> |
| <b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....</b>       | <b>106</b> |
| <b>ANNEXES :.....</b>   | <b>113</b> |

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Niort.

Pour rappel, d'autres législations peuvent s'appliquer et s'ajouter au PLU.

## **ARTICLE 2 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UC). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UCa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 13 Articles.

**Lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.**

### **1) Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes UC (UCa et UCb) et UM ainsi que les zones urbaines spécialisées UE (UEa, UEv et UEr), UF et US (USg).

### **2) Les Zones A Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones : AUM, AUE et AUS d'une part ; et les zones AU d'autre part :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en AUM, AUE et AUS (AUSv) selon sa vocation. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses 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 règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **3) Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont classées en zones A (Ap) et AS (ASg).

### **4) Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont classées en zones N (Nj) et NS.

## **ARTICLE 3 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

### **- Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.), n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

Le remplacement des arbres devra être réalisé par des essences de même type que celles des essences d'origine (sauf cas de maladie sur l'essence d'origine).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

L'arrêté préfectoral du 05/05/2008 sur les coupes et abattages est annexé au présent règlement, celui-ci prévoit que sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Dans les bois et forêts
  - Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectués à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied
  - Catégorie 2 : coupes rases de peuplements de résineux ou de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe
  - Catégorie 3 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions
- Dans les haies
  - Catégorie 4 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émondes et de têtards, arrivés à maturités, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et que les coupes ou abattages d'arbres soient conformes au recueil des usages locaux des Deux-Sèvres et sous réserves que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adapté au milieu
  - Catégorie 5 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie, dans le respect du recueil des usages locaux des Deux-Sèvres

Sont également dispensés de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes :

- dans les bois et forêts s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion de gestion approuvé par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes
- dans les bois et forêts s'il est fait application du régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Livre 1<sup>er</sup> du Code Forestier
- destinées à l'enlèvement des arbres dangereux, des arbres chablis ou encore des arbres morts

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

**1. Concernant les éléments paysagers :**

- Les espaces verts :

Les espaces verts repérés au PLU doivent faire l'objet d'une plantation obligatoire (essences adaptées au sol, au climat et au paysage) sur au moins 75% de leur superficie.

Il ne pourra y être admis que des constructions d'abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 10 m<sup>2</sup>, dans la proportion d'un abri par jardin.

- Les alignements d'arbres et les arbres remarquables :

Les alignements d'arbres existants et les arbres remarquables identifiés au plan ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

La surface perméable autour du pied des arbres est nécessaire à leur vie et participe à la lutte contre les îlots de chaleur.

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 sera privilégiée lorsque l'usage des espaces publics l'autorise, sinon les grilles d'arbres seront privilégiées.

- *Les alignements d'arbres*

Les alignements d'arbres seront 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 seront remplacés par des essences similaires ou des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. Annexe 2).

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 sera admis pour prendre en compte le changement climatique.

Les constructions devront 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.

- *Les arbres remarquables*

En aucun cas, ils ne pourront 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 devra donc être précédée d'une demande assortie des éléments de diagnostic nécessaires.

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

Le remplacement des arbres devra 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).

- Les jardins protégés :

Les jardins et cœurs d'îlot portés au plan doivent être maintenus. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles en pierre ou pavés de pierre.

- Les haies :

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, 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.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui, s'avèreraient nécessaires ; le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage en cas d'état sanitaire dûment justifié.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

Les frênes têtards sont protégés conformément à l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2013.

## **2. Concernant les éléments bâtis patrimoniaux :**

En complément de la protection des monuments historiques classés et des sites inscrits des éléments du patrimoine ont été identifiés en vue d'une protection (au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du CU). Ces éléments remarquables du patrimoine architectural sont constitués notamment de demeures bourgeoises et d'anciens moulins en bord de Sèvre, et d'églises situées dans les anciens bourgs.

Le PLU identifie deux types d'éléments patrimoniaux :

- Les éléments de patrimoine à protéger (EPP)
- Les ensembles architecturaux cohérents (EA)

### - Aménagement / restauration / extension :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront 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 la composition de l'ensemble du bâtiment.

### - Démolition :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

### - **Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

Au titre de l'article L. 123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement.

Les chemins suivants protégés et identifiés au PLU sont :

- La coulée verte le long de la Sèvre
- Le Chemin Communal du Troisième Millénaire
- Les chemins identifiés au PDIPR
- Le GR 36
- D'autres itinéraires locaux dans les quartiers



- **Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 111-3 du Code Rural, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural. Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont dispersés dans l'espace rural et n'auront pas les mêmes possibilités d'évolution.

Le changement de destination de bâtiments en habitation par exemple est autorisé à condition que le bâtiment :

- soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels
- ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité (article L. 111-3 du Code Rural) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles. Il est donc demandé quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant d'appliquer une distance de réciprocité de plus de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et le projet
- n'apporte aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...)

Seuls sont concernés les bâtiments figurant aux documents graphiques du règlement.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Les autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie (le préfet de région – DRAC) doivent ainsi être saisies de toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers portant sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>) concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques du présent PLU, ainsi que dans les cas visés aux articles R. 523-4 et suivants du Code du Patrimoine.

- **Prise en compte du projet de contournement Nord**

Les documents graphiques du plan de zonage intègrent le faisceau du contournement Nord de l'agglomération Niortaise, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prise en considération.

- **Les alignements de façade à conserver**

Ils prescrivent une obligation d'implantation à l'alignement des constructions. Ceci marque la volonté d'harmoniser l'implantation des constructions, qu'elles soient, ou non, dotées d'éléments en saillie des façades (essentiellement des balcons). Il s'agit d'induire une continuité des façades sur rue, les balcons pouvant s'implanter en surplomb de la voirie, dans le respect des contraintes des servitudes liées au règlement de voirie.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe du règlement du PLU).

#### **ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

#### **ARTICLE 5 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans ce cadre, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 6 / PERMIS DE DÉMOLIR**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Une délibération du Conseil Municipal précise ce point.

#### **ARTICLE 7 / CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'Article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme. Une délibération du Conseil Municipal précise ce point.

#### **ARTICLE 8 / MONUMENTS HISTORIQUES**

Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

Lorsque les travaux concernent un immeuble adossé à un immeuble classé, cette autorisation est également délivrée au regard de l'atteinte qu'ils sont susceptibles de porter à la conservation de l'immeuble classé.

La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux cinquième ou sixième alinéas de l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine.

Si les travaux concernent un immeuble lui-même classé ou inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue à l'article L. 621-9 et au deuxième alinéa de l'article L. 621-27 du Code du Patrimoine. Toutefois, si les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et ne relèvent pas du permis de construire, du permis de démolir, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable prévus au livre IV du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est délivrée conformément au II de l'article L. 621-32 du Code du Patrimoine.

Si les travaux concernent un immeuble qui n'est ni classé, ni inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est délivrée conformément au même article L. 621-32 du Code du Patrimoine.

## **ARTICLE 9 / AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

La Ville de Niort est en partie couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, qui constitue une servitude dont le périmètre est reporté sur les documents graphiques à titre d'information. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

## **ARTICLE 10 / LEXIQUE**

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

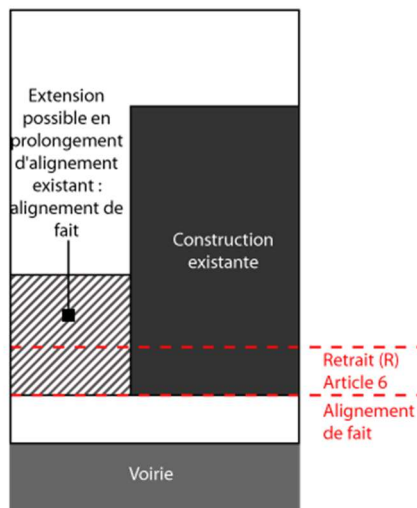
Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### **Accès**

L'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace (servitude de passage, partie de terrain...) qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.

### **Alignement de fait**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité etc. Il est règlementé aux articles 6 des différentes zones du PLU. Les alignements de fait sont les alignements des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées par le PLU mais dont l'existence est de fait constatée. Des règles dérogatoires pour ces cas de figure sont prévus pour certaines zones.



### **Annexe (construction)**

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale

### **Arbre à haute tige**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.

### **CAN**

Communauté d'Agglomération du Niortais

### **Construction principale**

Construction qui donne la destination de la parcelle

### **Débords**

Pour l'implantation des constructions, un débord de la toiture et de ses accessoires sur le domaine public pourra être autorisé dans la limite de 30 cm. Néanmoins, le nu de la façade devra être implanté exactement en limite de terrain d'assiette du projet. Ces débords peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprises publiques**

Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, espace vert, parc), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

### **Equipements collectifs**

Destinations au titre de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

### **Espace libre de construction**

Cette expression désigne les espaces non occupés par les constructions en élévation, les aires extérieures de stationnement, les voies, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols.

### **Grille**

Clôture constituée de barreaux métalliques assemblés à la verticale

### **Jardin partagé**

Depuis quelques années des jardins entretenus par des habitants fleurissent en ville. On les appelle des jardins partagés, collectifs ou communautaires. Outre le jardinage, ces espaces favorisent les échanges entre voisins par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives. Un jardin partagé est un jardin conçu, créé et cultivé collectivement par les habitants.

### **Hauteurs**

La hauteur se mesure :

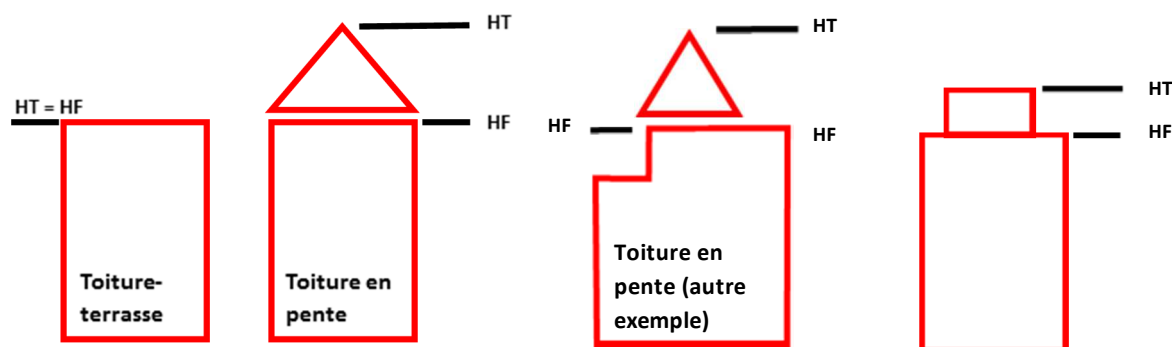
- à partir du sol naturel existant avant les travaux
- à défaut de précision dans le texte la hauteur maximale est celle à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

En réhabilitation, les éléments de superstructure technique (les cages d'ascenseur, les climatisations, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, pour la création d'édifices nouveaux, ces éléments sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol existant avant les travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur totale Ht** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

### **Retraits (R)**

sont appréciés à partir de l'alignement, des limites des voies, mais également par rapport aux limites séparatives.

### **Saillie**

En architecture et construction, saillie ou saillie d'architecture, désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis...

### **Terrain d'assiette du projet**

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.

### **Voie**

Il s'agit des emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons existantes ou à créer, qu'elles soient de statut public ou privé.

Des dispositions différentes concernant l'implantation des constructions peuvent être demandées en fonction de l'importance de ces voies. Trois types de voies sont mentionnés dans le présent règlement :

- **Voies primaires ou de grande circulation** : Il s'agit des voies concernées par les dispositions des entrées de ville et des voies de contournement.
- **Voies secondaires ou de distribution** : Ces voies assurent une fonction de liaison inter quartiers dans la ville et sont utilisées pour partie par les transports en commun.
- **Voies tertiaires, de desserte ou internes** : Ces voies supportent un trafic principalement lié à la desserte des immeubles riverains.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## **CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones US**

### **Caractère de la zone :**

Zone où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

Elle comprend le secteur suivant :

- USg : Secteur prévu pour l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

### **Éléments d'information :**

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **Dispositions particulières :**

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



**Article US 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des prescriptions de l'article US 2
- Les constructions et installations à destination commerciale, artisanale et industrielle
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées
- 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 et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs

**Article US 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

***En secteur US, à l'exception du secteurs USg***

Sont autorisés, sous conditions :

- Les installations et aménagements d'équipements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et tous les autres équipements publics ou privés (et leurs annexes)
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes

**En secteur USg uniquement :**

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage

**Article US 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

## **Article US 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### ▪ **Eaux usées**

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

#### ▪ **Eaux pluviales**

- *Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction*

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- *Autres rejets dans le réseau pluvial*

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

### **Électricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### **Collectes des déchets ménagers et assimilés**

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

**Article US 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article US 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Règle générale**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant
- 7,50 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).

Les constructions d'une hauteur inférieure à 12 mètres et les abris inférieurs à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées.

- **Cas particuliers des OAP**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement avec la voie, le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

- **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

- **Parcelles d'angle**

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

- **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

**Article US 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont d'une hauteur totale (Ht) inférieure ou égale à 7,5 mètres et 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 4 mètres
- Lorsque les constructions sont d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres et 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  $R=Ht$
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
  - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale de 8 mètres au maximum
  - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
  - Le respect de la règle d'implantation en retrait ci-dessus

**Dispositions particulières :**

▪ **Limites de zone à destination agricole (A)**

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

▪ **Extensions des constructions existantes**

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

▪ **Isolation par l'extérieur**

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

▪ **Bioclimatisme**

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

**Article US 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article US 9 | EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Article US 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

Cas particuliers des OAP

L'OAP (RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc)) précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions.

**Article US 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1 Dispositions générales**

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 US 12 | STATIONNEMENT**

**Dispositions générales**

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m<sup>2</sup> par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

### Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est 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 justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

### Stationnement des véhicules

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

| <b>Destination projetée</b><br>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | <b>Nombre de places requises</b>   |
|---|--|
| Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif                   | <p>Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.</p> <p>Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).</p> |

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

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.

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **Article US 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dispositions générales**

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 20 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige. Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

### **Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

### **Stade René-Gaillard**

Des mesures spécifiques de végétalisation seront prévues le long de la rue Henri Sellier.

**Annexes :**

Figurent en annexes du règlement :

- Annexe 1 - Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du CU
- Annexe 2 - Bâtiments agricoles - changement de destination au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du CU
- Annexe 3 - Liste des essences pour les plantations
- Annexe 4 - Eléments de patrimoine à protéger au titre du L 123-1-5-III- 2° du CU
- Annexe 5 - Emplacements réservés (ER) au titre du L. 123-1-5-V du CU
- Annexe 6 - Arbres et alignements d'arbres remarquables au titre du L. 123-1-5-III- 2° du CU
- Annexe 7 - Zones archéologiques
- Annexe 8 - Zones piétonnes
- Annexe 9 - Arrêté portant autorisation de coupe d'arbres
- Annexe 10 - Arrêté de protection du biotope (têtards)
- Annexe 11 - Loi Barnier (périmètre)