

# Plan Local d'Urbanisme



## 3-1 Règlement des zones à urbaniser

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1<sup>er</sup> avril 2011.

Modification M1-R5 approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 14 décembre 2012



grandpoitiers.fr

## **Sommaire**

<b>Commune de Poitiers – zone AUm1 n°01 de Saint-Eloi</b>	<b>3</b>
<b>Commune de Saint-Benoît – zone AUm1 n°01 de la Gibauderie</b>	<b>6</b>

## **Commune de Poitiers**

### **Zones à urbaniser AU m 1 n°01 de Saint-Eloi**

Le présent règlement s'applique au territoire de l'extension de la ZAC de Saint-Éloi à Poitiers, créée par délibération de la Communauté d'Agglomération de Poitiers (CAP), aujourd'hui Grand Poitiers, en date du 23 juin 2000, en complément du règlement du secteur AUm1.

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de complément.

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pas de complément.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Les précisions suivantes sont apportées :

- ◆ les accès directs sur la route de Bonneuil Matours ne seront pas autorisés ;
- ◆ le chemin carrossable donnant accès aux jardins familiaux depuis l'intérieur de la zone ne créera pas de liaison avec la route de Bignoux pour les automobilistes.
- ◆ la section de la rue du Breuil Mingot, comprise entre la route de Bignoux et le « Boviduc », sera réservée aux piétons, cyclistes et à la desserte riverains.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Pas de complément.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de complément.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le schéma de composition des formes urbaines et d'organisation spatiale, intégré aux orientations d'aménagement de la zone AU, fixe les obligations en matière d'implantation.

Toutefois, là où la construction à l'alignement des voies et emprises publique est imposée, pour les collectifs, une marge de retrait, pouvant aller jusqu'à 3 m, sur un linéaire limité de la façade, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture. Le dernier niveau pourra se situer dans une marge de retrait de 3 m maximum sur toute la longueur du bâtiment.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le schéma de composition des formes urbaines et d'organisation spatiale, intégré aux orientations d'aménagement de la zone AU, fixe des linéaires d'implantation, sur les limites séparatives, d'ordre continu et obligatoire.

Dans le cas de l'habitat individuel groupé, la continuité d'implantation sur les limites séparatives peut être assurée par les constructions elles-mêmes ou par des clôtures en maçonnerie.

Dans les secteurs réservés aux équipements publics, tels que définis dans le schéma de composition des formes urbaines et d'organisation spatiale, intégré aux orientations d'aménagement de la zone AU, les constructions pourront être contiguës aux limites séparatives sur une hauteur n'excédant pas R + 1. Par ailleurs dans ces secteurs, toute construction en façade de voie publique, non contiguë à une limite séparative latérale devra être reliée à celle-ci par un élément de clôture, tel que mur, grille, d'une hauteur minimum de 2 mètres.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Pas de complément.

## **Article 9 : Emprise au sol**

Pas de complément

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

Les hauteurs sont données dans le schéma de composition des formes urbaines et d'organisation spatiale, intégré aux orientations d'aménagement de la zone AU.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les conditions suivantes précisent le règlement du secteur AUm1:

- ◆ pour les façades :
  - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
  - Les matériaux d'imitation, tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.
  - Les saillies, terrasses, retraits et balcons sont autorisés.
- ◆ pour les toitures :
  - L'emploi de matériaux tels que ciment, plastiques ondulés est interdit.
  - Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'une étude architecturale de manière à intégrer harmonieusement des éléments de superstructure tels que souches de cheminées, cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques.
  - Dans le cas de couvertures autres que les toitures terrasses, la pente n'excédera pas 45%.
  - Les antennes et les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

- ◆ pour les clôtures lorsqu'elles existent :
  - sur les îlots d'habitat collectif et d'individuel groupé : les clôtures en limite des voies et espaces publics sont constituées soit d'un mur maçonné, avec couronnement, de 1,50 m à 2 m, soit d'un mur en maçonnerie de 1 m surmonté d'une grille constituée de barraudage métallique de 0,50 m à 1 m. Lorsqu'elles sont situées en arrière des parcelles, ces clôtures seront constituées d'une haie végétale, éventuellement associée à un grillage plastifié vert.
  - Sur les îlots d'habitat individuel isolé : les clôtures, en limite de voie et d'espaces publics, seront constituées d'une haie, éventuellement associée à un grillage plastifié vert, dont la hauteur sera limitée à 1,50 mètre. Les clôtures entre parcelles seront constituées d'un grillage plastifié vert qui pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale.

## Article 12 : Stationnement

Les précisions suivantes sont apportées :

- ◆ pour l'habitat organisé autour des collectifs de gabarit R + 3, R + 4,
  - le stationnement doit être intégré dans le volume bâti de l'immeuble principal en sous-sol total ou semi-enterré. En cas d'impossibilité technique tenant, notamment, à la configuration des espaces bâtis et qui sera appréciée par l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire, ce stationnement pourra être admis au rez-de-chaussée. La part du stationnement restant le cas échéant à réaliser pour satisfaire les besoins pourra être réalisée au sol sur la parcelle, dans le cadre d'un aménagement des espaces non bâtis.
  - Les « boxes » et batteries de garage non compris dans le volume bâti de l'immeuble principal sont interdits ;

## Article 13 : Espaces libres et plantations

Les haies associées à une clôture grillagée doivent être constituées de six espèces distinctes en mélange.

Pour conforter le caractère paysager du secteur, la proportion d'arbustes à feuillage persistant dans les haies ne pourra excéder 40 % et les haies monospécifiques de persistants (type thuya) sont interdites.

## **Commune de Saint-Benoît**

### **Règlement de la zone à urbaniser AUm1 n°01**

#### **de la Gibauderie**

Le présent règlement s'applique au secteur AUm1 n°1 dit de la Gibauderie, sur St Benoît, en complément du règlement du secteur AUm1.

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (Modification M1-R5)**

La création de commerces ou d'ensembles commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette interdiction ne concerne pas les commerces destinés à l'hébergement ou la restauration : hôtels, hôtels restaurants,...

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour les logements individuels, les sous-sols sont autorisés dans la mesure où ils sont raccordables gravitairement au réseau public d'eaux pluviales.

Les abris de jardins en bois sont autorisés sous réserve de présenter une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Pour les opérations d'habitat groupé ou en bande ou de petits collectifs, les accès aux parcelles se feront sur les voies intérieures de la ZAC.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Dans les secteurs de proximité, tels que définis dans le schéma d'aménagement des OA du secteur AU m1 n°1 de la Gibauderie, les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères seront obligatoirement intégrées aux constructions ou aux clôtures.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de complément.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On préférera des constructions à l'alignement dans les opérations d'habitat groupé ou en bande.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pas de complément.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

Pas de complément.

## **Article 9 : emprise au sol**

Pas de complément.

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

Pas de complément.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

- ◆ Dans les opérations d'habitat groupé :
  - les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux pour donner une unité architecturale à ce quartier ;
  - les façades latérales et surtout postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
  - la pente des toitures n'excède pas 45%, sauf dans le cas de couvertures en brisis ;
  - les saillies, terrasses, retraits et balcons sont recommandés ;
  - afin de conforter le caractère paysager du secteur, les clôtures en limites latérales devront être impérativement constituées par une haie vive, éventuellement associée à un grillage plastifié vert, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,50 m.
- ◆ Dans les opérations d'habitat individuel :
  - Les façades seront traitées simplement. Les couleurs employées seront choisies dans les tons rencontrés dans l'habitat traditionnel poitevin, tant pour les enduits que pour les menuiseries. La couleur blanche est interdite pour les enduits extérieurs. Toutes les parties visibles des maçonneries extérieures seront traitées de la même façon et avec le même soin. Les matériaux tels que briques creuses, agglomérés de ciment, etc., ne pourront rester sans parement à l'exception de matériaux prévus à cet effet.
  - Les façades en bois apparent pourront être autorisées, notamment en cas de construction à ossature bois.
  - Les finitions fantaisies sont interdites, les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux marbre, fausses pierres génoises) également.
  - Dans le cas de murs moellons ou pierre taillée, les joints seront à affleurement.
  - Les pans de murs, poteaux, etc., isolés seront traités de la même façon que le reste de la construction.

- Les bâtiments annexes devront être construits en harmonie avec l'habitation, avec des matériaux identiques, tout élément préfabriqué étant exclu.
- Les toitures des bâtiments présenteront un volume simple. La pente des toitures sera comprise entre 15% et 35%.
- Les toitures-terrasses peuvent être utilisées sur une partie d'une construction si cela participe à la conception architecturale.
- Les tuiles seront de la teinte naturelle de la terre cuite. Le mélange des tons ne devra pas comporter de grands écarts, et la répartition ne sera pas systématique mais nuancée.
- Les cheminées seront enduites de la même façon que le reste des façades ; leur volume sera simple.

Des adaptations aux précédentes recommandations peuvent être autorisées en cas de formes architecturales modernes.

- ◆ Dans les secteurs de proximité tels que définis dans le schéma d'aménagement des OA du secteur AU m1 n°1 de la Gibauderie :

- La disposition des bâtiments et leurs volumes, la coloration, la nature et la disposition des matériaux constituant l'ensemble des parois extérieures devront faire l'objet d'études d'épannelage et d'architecture destinées notamment à l'intégration dans les zones possédant un dénivelé important.
- Les façades devront être réalisées en maçonnerie revêtue d'enduit ou de matériaux comportant un parement durable.
- Les couvertures en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront traitées comme pour l'habitat individuel.
- L'environnement de la zone autorise une liberté de composition aussi bien dans la morphologie du bâti que dans l'architecture utilisée. Cependant, le recours aux pastiches d'architectures étrangères à la région sera proscrit.
- les commerces de proximité doivent avoir une architecture et des traitements de façades identiques à ceux des logements.

## **Article 12 : Stationnement**

Pas de complément.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées dans toute la mesure du possible.