REGLEMENT
Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 30/09/2026

PLUi
Communauté de Communes
Haut Val de Sèvre

Haut Val de Sèvre
Communauté de Communes

agence de l'eau Loire-Bretagne

CLUB PLUi
plan local d'urbanisme intercommunal

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

1 Lexique ... 8
1.1 Définition des termes utilisés dans le règlement ... 8
1.2 Définition des destinations ... 11
1.3 Division du territoire en zone ... 13
2 Dispositions communes à toutes les zones ... 16
2.1 Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue ... 16
2.1.1 Mares et zones humides ... 16
2.1.2 Espaces boisés ... 16
2.1.3 Haies, éléments d'intérêt paysager et écologique ... 16
2.2 Dispositions relatives au paysage et au patrimoine ... 17
2.2.1 Eléments naturels d'intérêt paysager ... 17
2.2.2 Jardins à préserver ... 17
2.2.3 Eléments bâtis d'intérêt paysager ... 17
2.3 Dispositions relatives à la transition énergétique ... 17
2.3.1 Autorisation ... 17
2.3.2 Prescriptions et recommandations relatives à l'insertion architecturale et paysagère ... 18
2.3.3 Dérogations possibles aux règles d'implantation et de hauteur ... 18
2.4 Dispositions relatives à l'eau ... 19
2.4.1 Eau potable ... 19
2.4.2 Eaux pluviales ... 19
2.4.3 Eaux usées ... 20
2.4.4 Inondations ... 20
2.4.5 Dispositions particulières aux abords des cours d'eau dans le périmètre du SAGE Clain ... 21
2.5 Dispositions relatives aux équipements et réseaux ... 22
2.5.1 Accès et voirie ... 22
2.5.2 Réseaux ... 23
3 Dispositions particulières applicables à la zone UA ... 24
3.1 Destinations ... 24
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 25
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 25
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 29
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 35
3.2.4 Stationnement ... 36
3.3 Equipements et réseaux ... 36
4 Dispositions particulières applicables à la zone UB ... 37
4.1 Destinations ... 37
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 38
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 38
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 40
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 45

4.2.4 Stationnement ... 46
4.3 Equipements et réseaux ... 46
5 Dispositions particulières applicables à la zone UC ... 47
5.1 Destinations ... 47
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 48
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 48
5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 50
5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 56
5.2.4 Stationnement ... 56
5.3 Equipements et réseaux ... 56
6 Dispositions particulières applicables à la zone UD ... 57
6.1 Destinations ... 57
6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 58
6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 58
6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 61
6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 66
6.2.4 Stationnement ... 66
6.3 Equipements et réseaux ... 66
7 Dispositions particulières applicables à la zone UE ... 67
7.1 Destinations ... 67
7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 68
7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 68
7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 69
7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 70
7.2.4 Stationnement ... 70
7.3 Equipements et réseaux ... 70
8 Dispositions particulières applicables en zone d'activités UF et ses secteurs UFa et UFac ... 71
8.1 Destinations ... 71
8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 72
8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 72
8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 74
8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 75
8.2.4 Stationnement ... 78
8.3 Equipements et réseaux ... 78
9 Dispositions particulières applicables en zone d'équipements UG et ses secteurs UGm et UGc ... 79
9.1 Destinations ... 79
9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 80
9.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 80
9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 81
9.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 82

9.2.4 Stationnement ... 83
9.3 Equipements et réseaux ... 83
10 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AU ... 84
10.1 Conditions d'urbanisation et destinations ... 84
10.1.1 Conditions d'urbanisation ... 84
10.1.2 Destinations ... 84
10.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 85
10.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 85
10.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 89
10.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions . 93
10.2.4 Stationnement ... 93
10.3 Equipements et réseaux ... 94
11 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser 1AU ... 95
12 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AUf ... 96
12.1 Conditions d'urbanisation et destinations ... 96
12.1.1 Conditions d'urbanisation ... 96
12.1.2 Destinations ... 96
12.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 98
12.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 98
12.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 99
12.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 100
12.2.4 Stationnement ... 102
12.3 Equipements et réseaux ... 102
13 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser 1AUf ... 103
14 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AUg ... 104
14.1 Conditions d'urbanisation et destinations ... 104
14.1.1 Conditions d'urbanisation ... 104
14.1.2 Destinations ... 104
14.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 105
14.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 105
14.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 106
14.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 106
14.2.4 Stationnement ... 108
14.3 Equipements et réseaux ... 108
15 Dispositions particulières applicables à la zone agricole A et ses secteurs Ae, Aeol, Ap, Ai et Api ... 109
15.1 Destinations ... 109
15.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ... 110
15.2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 110
15.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 113
15.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 118

15.2.4 Stationnement....118
15.3 Equipements et réseaux....118
16 Dispositions particulières applicables aux STECAL de la zone A - secteurs Ac, Ag, Ah, Aht et At....119
16.1 Dispositions particulières applicables au STECAL Ac....119
16.1.1 Destinations....119
16.1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....119
16.1.3 Equipements et réseaux....120
16.2 Dispositions particulières applicables au STECAL Ag....121
16.2.1 Destinations....121
16.2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....121
16.2.3 Equipements et réseaux....122
16.3 Dispositions particulières applicables au STECAL Ah....123
16.3.1 Destinations....123
16.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....123
16.3.3 Equipements et réseaux....128
16.4 Dispositions particulières applicables au STECAL Aht....129
16.4.1 Destinations....129
16.4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....129
16.4.3 Equipements et réseaux....131
16.5 Dispositions particulières applicables au STECAL At....132
16.5.1 Destinations....132
16.5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....132
16.5.3 Equipements et réseaux....135
17 Dispositions particulières applicables à la zone naturelle N et ses secteurs Ne et Ni....136
17.1 Destinations....136
17.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....137
17.2.1 Volumétrie et implantation des constructions....137
17.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....139
17.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 144
17.2.4 Stationnement....144
17.3 Equipements et réseaux....144
18 Dispositions particulières applicables aux STECAL de la zone N - secteurs Nc, Nc1, Ncg, Ng, Ngv, Nh, Nj, Njm, NL, Nm, Npv, Nr, Ns et Nt....145
18.1 Dispositions particulières applicables au STECAL Nc....145
18.1.1 Destinations....145
18.1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....145
18.1.3 Equipements et réseaux....146
18.2 Dispositions particulières applicables au STECAL Nc1....147
18.2.1 Destinations....147
18.2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères....147

18.2.3 Equipements et réseaux 148
18.3 Dispositions particulières applicables au STECAL Ng 149
18.3.1 Destinations 149
18.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 149
18.3.3 Equipements et réseaux 150
18.4 Dispositions particulières applicables au STECAL Ngv 151
18.4.1 Destinations 151
18.4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 151
18.4.3 Equipements et réseaux 152
18.5 Dispositions particulières applicables au STECAL Nh 153
18.5.1 Destinations 153
18.5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 153
18.5.3 Equipements et réseaux 159
18.6 Dispositions particulières applicables au STECAL Nj 160
18.6.1 Destinations 160
18.6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 160
18.6.3 Equipements et réseaux 161
18.7 Dispositions particulières applicables au STECAL Njm 162
18.7.1 Destinations 162
18.7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 162
18.7.3 Equipements et réseaux 163
18.8 Dispositions particulières applicables au STECAL NL 164
18.8.1 Destinations 164
18.8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 164
18.8.3 Equipements et réseaux 166
18.9 Dispositions particulières applicables au STECAL Nm 167
18.9.1 Destinations 167
18.9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 167
18.9.3 Equipements et réseaux 168
18.10 Dispositions particulières applicables au STECAL Npv 169
18.10.1 Destinations 169
18.10.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 169
18.10.3 Equipements et réseaux 170
18.11 Dispositions particulières applicables au STECAL Nr 171
18.11.1 Destinations 171
18.11.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 171
18.11.3 Equipements et réseaux 172
18.12 Dispositions particulières applicables au STECAL Ns 173
18.12.1 Destinations 173
18.12.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 173

18.12.3 Equipements et réseaux 174
18.13 Dispositions particulières applicables au STECAL Nt 175
18.13.1 Destinations 175
18.13.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 175
18.13.3 Equipements et réseaux 181
19 Annexe - Palette végétale 182
Table des illustrations 185

1 Lexique

1.1 Définition des termes utilisés dans le règlement

Abri de jardin, studio de jardin,	Un abri de jardin est un petit bâtiment qui prend la forme d'une construction simple et légère de type cabane ou cabanon servant au stockage de matériel qui est souvent située au fond d'un jardin. Un studio de jardin est une surface habitable annexe de l'habitation d'une surface réduite, installée dans le jardin, reliée au système d'épuration des eaux usées de la maison, au réseau électrique, eau potable et qui comporte une pièce principale, une cuisine et une salle d'eau.
Acrotère	Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.
Alignement	L'alignement correspond à la limite du domaine public avec les unités foncières riveraines.
Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Architecture bioclimatique	Dans la conception d'une architecture dite bioclimatique, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie) ont une place prépondérante dans l'étude et la réalisation du projet d'architecture qui y est prévu. Une étude approfondie du site et de son environnement permet d'adapter l'architecture (le projet d'architecture) aux caractéristiques et particularités propres au lieu d'implantation, et permet d'en tirer le bénéfice des avantages et se prémunir des désavantages et contraintes. La conception bioclimatique a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie, confort d'ambiance, adéquats et agréables (températures, taux d'humidité, salubrité, luminosité, etc.) de manière la plus naturelle possible, en utilisant avant tout des moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermie, éolienne, et plus rarement l'eau), et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et le moins d'énergies extérieures au site (généralement polluantes et non renouvelables), tel que les énergies fossiles ou l'électricité, produits et apportés de loin à grands frais.
Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close.
Clôture pleine	Une clôture pleine est une clôture qui ne permet pas de voir à travers. Ainsi une clôture constituée d'un mur est une clôture pleine à la différence du grillage.
Coefficient de biotope (CBS)	Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction.
Construction	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ex: pergolas, préau, piscine…).
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas

	être considérée comme une construction existante.
Construction légère	Une construction légère et une construction fabriquée de matériaux légers tels que le bois.
Contrainte technique	Une contrainte technique est une donnée d'entrée dans la recherche d'une solution technique. Elle va compliquer le développement ou la mise en œuvre d'une solution.
Egout du toit	L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière.
Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à 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. L'emprise au sol d'une piscine correspond à la surface en eau du bassin.
Entretien d'une forêt	Les reboisements, les tailles de formation, les élagages, les dépressages, les enrichissements, les travaux jardinatoires, les dégagements et nettoiements, les entretiens DFCI, et les nettoyages après accident sont des travaux d'entretien d'une forêt. Les différentes coupes réalisables dans une parcelle boisée répondant à la définition de l'entretien sont les balivages, les coupes de cloisonnements d'exploitation, les coupes rases, les coupes d'ensemencement, les coupes secondaires, les coupes définitives (noms de coupes permettant la régénération naturelle qui ne sont pas du défrichement), les coupes jardinatoires, les éclaircies et les coupes sanitaires. D'après le Code Forestier, une parcelle boisée ayant été exploitée doit avoir retrouvée son état boisé dans les 5 années qui suivent son exploitation. Toutes les coupes et les travaux présentés précédemment ne doivent pas remettre en question la destination forestière d'une parcelle, contrairement à un défrichement.
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante (par exemple, continuité de toiture).
Façades	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Faîtage	Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées.
Habitat groupé	L'habitat groupé est un ensemble d'habitations (appartements ou maisons) en locatif et, ou, en accession, où chaque foyer jouit d'une habitation privée mais aussi d'espaces collectifs.
Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (partie supérieure venant couronner une construction). Les cheminées et autres superstructures accessoires sont exclues du calcul de la hauteur.
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Toute activité économique, industrielle, artisanale, agricole ou de loisirs susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement.

Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites par rapport à des voies ferrées sont considérées comme des limites séparatives avec des parcelles privées car les voies ferrées ne sont pas ouvertes à la circulation publique.
Modénature	Les modénatures désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade : éléments de décor, corniche, bandeau, linteau, etc…
Nuisance	La nuisance est l'ensemble des facteurs d'origine technique (bruit, pollution, …) ou sociale (encombrement, promiscuité) qui nuisent à la qualité de la vie.
Opération d'ensemble	Une opération d'ensemble s'oppose à l'urbanisation au coup par coup d'une zone. Elle impose une réflexion globale aboutissant à un projet d'aménagement global pour une zone donnée.
Pignon	Le pignon désigne la partie supérieure du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.
Pergola et Carport	Pergola : structure autoportée ou adossée à un mur extérieur qui offre un espace protégeant des intempéries ou un abri du soleil. Un carport est comme une pergola mais pour un véhicule. Lorsqu'elle est adossée, c'est une extension. Lorsqu'elle est autoportée, c'est une annexe. Peu importe la couverture (ex : brande, bâche, panneaux photovoltaïques…) et la technologie utilisée (toiture motorisée ou pas) On mesure l'emprise au sol. Cela ne crée pas de surface de plancher. S'il existe un système de fermeture sur les côtés, dès lors qu'il y a des parois même rétractables, cela est considéré comme une véranda (ou un garage) et peut créer de la surface de plancher.
Piscine	Une piscine est une construction annexe. L'emprise au sol d'une piscine correspond à la surface du bassin. La surface plancher intervient lorsqu'il s'agit de construire une piscine couverte par un abri dont la hauteur est supérieure à 1,80m et/ou un local technique. La surface plancher se calcule à partir du nu intérieur des parois de l'abri, en ne tenant pas compte des surfaces sous une hauteur inférieure ou égale à 1,80m et du bassin de la piscine. Piscine naturelle, appelé aussi bassin naturel ou lagon : un bassin naturel fonctionne en autonomie. Les propriétés des plantes aquatiques présentes dans l'eau permettent l'auto-épuration du bassin de baignade. L'eau du bassin ne nécessite pour son traitement l'ajout d'aucun produit chimique polluant et dangereux pour la santé, contrairement à l'eau d'une piscine classique.
Ruine	Une ruine est une construction qui n'a plus de toit et dont la majorité des murs porteurs sont écroulés.
Surface de plancher	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.
Terrain naturel	Le terrain naturel correspond au terrain avant travaux à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Unité foncière	L'unité foncière est un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Vitrine	Partie vitrée de la façade d'un local commercial, destinée à mettre en valeur les produits.

Voie ou emprise publique	La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ou d'équipement public (par exemple : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...). Les voies privées ouvertes à la circulation générale sont assimilées à des voies publiques.
Voies et emprises privées d'usage public	Il s'agit de voies privées (ex : les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) et d'emprises privées (ex : espaces verts, aires de stationnement...situés dans des lotissements privés) ouvertes à la circulation publique motorisée ou non. Les chemins d'exploitation privés, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas assimilés à des voies.

1.2 Définition des destinations

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

1.3 Division du territoire en zone

ZONES DU PLUi	DEFINITION
UA	La zone **UA** recouvre des secteurs urbanisés de bâti ancien situés à Saint-Maixent-l'Ecole. Elle comprend : - **UAa** correspond à l'hyper centre situé à l'intérieur des anciens remparts, - **UAb** correspondant à la ville du XIXème siècle et ses faubourgs, - **UAc** correspondant à un tissu urbain de faubourg et d'entrée de ville, dans la continuité des faubourgs de la ville du XIXème qui est classée en zone UAb, - **UAm** qui correspond à la caserne Marchand.
UB	La zone **UB** correspond au tissu bâti ancien dense des centres villes de La Crèche, Pamproux et Cherveux.
UC	La zone **UC** correspond aux villages et quartiers de bâti ancien des communes de La Crèche, Pamproux et Cherveux ainsi qu'aux secteurs de bâti ancien des autres communes. Elle comprend un secteur **UCv**, situé à Azay-le-Brûlé dans le village de *La Brousse*, qui correspond à un terrain familial accueillant des gens du voyage.
UD	La zone **UD** correspond à toutes les zones où le bâti individuel construit à partir de 1948 est présent de façon majoritaire.
UE	La zone **UE** correspond aux secteurs d'habitat collectif que l'on retrouve essentiellement sur la commune de Saint-Maixent-l'Ecole.
UF	La zone **UF** correspond aux zones d'activités déjà aménagées et à des entreprises existantes déjà implantées sur le territoire. La zone UF comprend des secteurs : indicés « **a** » pour les secteurs situés dans des contextes urbains mixtes et pour lesquels la hauteur est limitée de façon à s'intégrer dans leur environnement, indicés «**c** » où le commerce de détail est autorisé, les secteurs **UFac** cumulent les deux caractéristiques.

ZONES DU PLUi	DEFINITION
UG	La zone **UG** correspond à des secteurs à caractère urbain accueillant des équipements collectifs. Elle comprend : - Un secteur **UGc** correspond au camping de Saint-Maixent-l'Ecole. - un secteur **UGm** correspondant à l'Ecole Nationale des Sous-Officiers d'Active (ENSOA).
AU **A Urbaniser**	La zone **AU** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante habitat. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.
AUf	La zone **AUf** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante activité. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.
AUg	La zone **AUg** est destinée à recevoir de l'urbanisation future à vocation équipement. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.
1AU	La zone **1AU** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante habitat à long terme. Elle est fermée à l'urbanisation. Pour permettre l'urbanisation de ces zones, le PLUi fera l'objet d'une modification afin de reclasser ces secteurs en zone AU.
1AUf	La zone **1AUf** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante activité à long terme. Elle est fermée à l'urbanisation. Des orientations d'aménagement et de programmation précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés. Lorsque ces conditions seront remplies, le PLUi fera l'objet d'une modification afin de reclasser ces secteurs en zone AUf. Elle comprend un secteur **1AUfc** dédié au commerce.

ZONES DU PLUi	DEFINITION
A	La zone agricole dite zone **A** recouvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre aussi des hameaux et des constructions existantes isolées. La zone A comprend un secteur **Ae,** plus restrictif, qui correspond aux secteurs agricoles situés dans le périmètre de la zone Natura 2000 ZPS la Plaine de La Mothe Lezay. La zone A comprend également un secteur **Aeol** dans lequel sont admis les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne. La zone A comprend également un secteur **Ap** dans lequel sont interdites toutes les constructions pour éviter tout impact sur le paysage. Elle comprend également des STECAL dont le règlement est détaillé plus loin.
N	La zone **N** couvre les espaces naturels des vallées, les espaces boisés, les coteaux des vallées, des espaces d'intérêt paysager, les secteurs d'expansion des crues, les espaces à préserver dans le périmètre de captage de la Corbelière. Les secteurs inondables sont identifiés par un indice « **i** ». La zone N comprend aussi des espaces agricoles, des hameaux et des constructions existantes isolées, et un secteur **Ne** qui correspond aux espaces naturels situés dans le périmètre des zones Natura 2000 (ZPS la Plaine de La Mothe Lezay, ZSC Chaumes d'Avon et ZSC Vallée du Magnerolles) ainsi que les espaces naturels sensibles gérés par le CREN à Avon. Elle comprend également des STECAL dont le règlement est détaillé plus loin.
STECAL	Des **S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées ont été définis en zone A et N. Ils correspondent à des activités particulières non autorisées en zone A et N ou à des hameaux d'habitation. En zone **A**, ils comprennent : - La zone **Ac** correspondant aux secteurs des carrières en exploitation. - La zone **Ag** correspondant aux équipements collectifs - La zone **Ah** correspondant aux secteurs d'hameau constructible. - La zone **Aht** pour un projet de camping à la Fortranche à Exireuil - La zone **At** pour des yourtes touristiques existantes à Souvigné. En zone **N**, ils comprennent : - La zone **Nc** correspondant aux secteurs des carrières en exploitation ou des anciennes carrières. Une partie de cette zone est soumis à risque inondation classé **Nci.** - La zone **Nc1** est un ancien un dépôt de déchets à Miseré sur la Commune de La Crèche (périmètre de surveillance d'un dépôt de déchets) - La zone **Nch** correspondant à un projet de pension canine à Nanteuil - La zone **Ng** correspondant aux équipements collectifs - La zone **Ngv** est l'aire d'accueil des gens du voyage à La Crèche - La zone **Nh** correspondant aux hameaux constructibles - La zone **Nj** correspondant aux jardins potagers, jardins collectifs familiaux, etc… - La zone Njm correspondant aux jardins maraîchers - La zone **NL** correspondant aux activités de loisirs tels que le Stand de tir, le Musée des tumulus de Bougon, etc…. - La zone **Nm** est le terrain militaire à Saint-Maixent-l'Ecole - La zone **Npv** correspondant aux parcs photovoltaïques à venir - La zone **Nr** correspondant aux aires de service et péage de l'autoroute - La zone **Ns** est le terrain de sports motorisés de Saivres - La zone **Nt** correspondant à un projet d'habitat atypique de Cherveux et

ZONES DU PLUi	DEFINITION
	hébergement touristique de Valette à Azay-le-Brûlé

Le document graphique du règlement est désigné également comme le plan de zonage.
La limite de la zone est mesurée au milieu du trait délimitant la zone.

2 Dispositions communes à toutes les zones

2.1 Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue

2.1.1 Mares et zones humides

Dans les mares et les zones humides identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol,
- Tout aménagement,
- Les opérations d'imperméabilisation et de remblai.

A l'exception des aménagements nécessaires à la restauration et la mise en valeur des mares et des zones humides et de l'exploitation du sol par les agriculteurs sans dégradation de la zone humide.

2.1.2 Espaces boisés

2.1.2.1 *Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, qui figurent sur le document graphique du règlement au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2.2 *Autres espaces boisés*

Les espaces boisés identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments d'intérêt paysager et d'intérêt écologique) sont à conserver. Tous travaux susceptibles de détruire les éléments à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les massifs disposant de documents de gestion durable et les travaux d'entretien (Cf. Lexique « entretien d'une forêt ») ne sont pas concernés.

2.1.3 Haies, éléments d'intérêt paysager et écologique

Les haies identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux d'entretien courant de la haie consistent uniquement à une coupe appropriée pour conserver les fonctions biologiques. Ces travaux, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

La demande de déclaration préalable peut être refusée ou assortie des prescriptions spéciales si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité écologique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

L'arrachage d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie présentant les mêmes fonctionnalités écologiques et de même linéaire que celle arrachée.

En cas d'impossibilité de replanter la haie sur la même unité foncière, une autre implantation pourra être envisagée au sein de secteurs proposés par la Communauté de Communes et selon les caractéristiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les haies.

En cas de destruction d'une haie sans autorisation préalable, la régularisation sera assortie d'une mesure compensatoire de replantation d'une haie dans un linéaire 2 fois supérieur au linéaire supprimé et de manière à remplir une fonction similaire. La haie plantée devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les haies.

Un accès pourra être autorisé dans une haie. Il sera limité à :

- un par unité foncière. En cas de nécessité justifiée un second accès pourra être autorisé.
- d'une dimension maximale de 5 mètres pour une maison d'habitation et 12 mètres pour une exploitation agricole.

2.2 Dispositions relatives au paysage et au patrimoine

2.2.1 Eléments naturels d'intérêt paysager

Les arbres et alignements d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments d'intérêt paysager) sont à conserver. Tous travaux susceptibles de détruire les éléments à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés.

2.2.2 Jardins à préserver

Les jardins identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments d'intérêt paysager) sont à protéger. Seuls sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants :

- Les abris de jardins, limités à 1 seul bâtiment de 20 m² d'emprise au sol maximum.
- Une extension d'une emprise au sol maximale de 20 m².

2.2.3 Eléments bâtis d'intérêt paysager

Le permis de démolir est institué pour les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les éléments bâtis d'intérêt remarquables de catégorie 1 et 2 situés dans le périmètre de la zone UA à Saint-Maixent-l'Ecole (voir règlement de la zone UA).

Sur le reste du territoire, la démolition de ces éléments pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique ;
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

En outre, les travaux réalisés sur les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux habitations anciennes, ainsi que le cas échéant, le paragraphe relatif au changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels (Cf. règlement de la zone en question).

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3 Dispositions relatives à la transition énergétique

2.3.1 Autorisation

1/ Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usages de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, les constructions doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive.

2/ Dans le cas de construction neuve aboutissant à la création d'un nouveau logement ou d'un nouveau local d'activité, le recours à un dispositif d'énergie renouvelable sera recherché.

3/ Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple : bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple : toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques), y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement, à condition de respecter les prescriptions et recommandations indiquées au paragraphe 2.3.2.

4/ A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (Périmètres délimités des abords et périmètre des 500 mètres) et des sites inscrits et classés, l'utilisation de ces matériaux et de ces dispositifs ainsi que la production d'énergie renouvelable pourront faire l'objet de restrictions.

5/ Rappel : toutes constructions et extensions nécessitant un permis de construire doit respecter les obligations de production d'énergies renouvelables liées à la loi Climat et Résilience, notamment : intégration d'un système de production d'énergie ou d'un système de végétalisation selon la réglementation en vigueur.

2.3.2 Prescriptions et recommandations relatives à l'insertion architecturale et paysagère

2.3.2.1 *Pour les bâtiments d'habitation*

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière. Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrés au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran permettant de masquer le dispositif ou élément permettant d'intégrer l'équipement est exigé (par exemple : climatiseurs et pompes à chaleur). Cet équipement devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement. Il pourra être autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances, notamment en termes de bruit.

Rappel : l'installation de ces éléments est soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

2.3.2.2 *Pour les bâtiments d'activités (bâtiments agricoles, bâtiments artisanaux et industriels, équipements publics)*

Une intégration paysagère et architecturale des équipements pour l'usage d'énergies alternatives (pompe à chaleur, etc.…) ou la production d'énergie renouvelable devra être recherchée.

2.3.3 Dérogations possibles aux règles d'implantation et de hauteur

Des dérogations sont possibles pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. Elles sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.
Voir ci-dessous croquis illustratif des dérogations possibles.

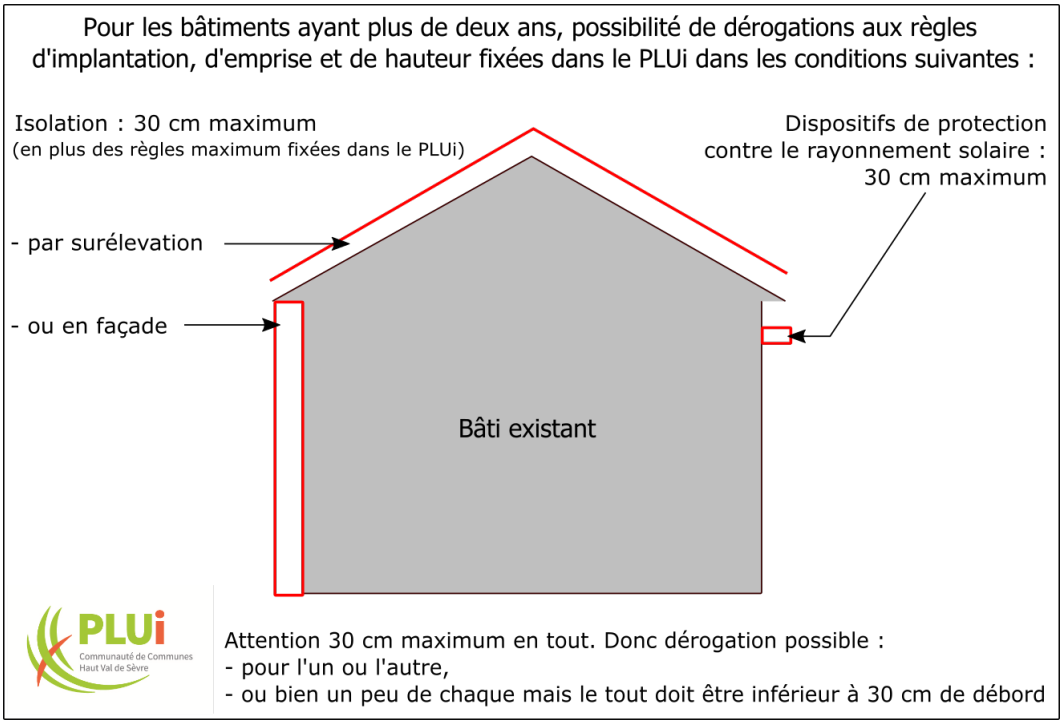


Figure 1 : Dérogations aux règles d'implantation pour favoriser la performance énergétique des bâtiments

Des dérogations sont prévues à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

2.4 Dispositions relatives à l'eau

Dispositions applicables sous réserve de dispositions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation et sauf dispositions différentes définies dans les études Loi sur l'Eau réalisées lors de l'aménagement de zone.

2.4.1 Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, **ayant un besoin en eau potable**, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
L'alimentation par une source alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie) est autorisée dans des secteurs isolés non raccordables au réseau d'alimentation en eau potable. Cette mention ne peut être admise pour les structures accueillants du public, où l'alimentation en eau potable devra être assurée par le réseau d'adduction public.
Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2.4.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans la parcelle.
Les techniques telles que l'infiltration, le stockage ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées.

En cas d'impossibilité technique, et lorsqu'un exutoire (réseau pluviale, fossé, …) existe, un débit de fuite pourra être autorisé dans le réseau public, sous réserve que le gestionnaire donne son autorisation. Ce débit ne pourra excéder 3l/s/ha.

Dans les opérations d'ensemble : un dispositif d'absorption et/ou de rétention des eaux pluviales sur le terrain doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique d'absorber toutes les eaux pluviales sur l'opération, un débit de fuite sur domaine public pourra être autorisé si le réseau existe, sous réserve que le gestionnaire donne son autorisation. Ce débit ne pourra excéder 3l/s/ha.

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. (article L111-19-1 du code de l'urbanisme)

En ce qui concerne les exploitations agricoles, une gestion des eaux de pluie à la parcelle est obligatoire. Les eaux pouvant être polluées (par exemple : plateforme stabilisée pour stockage des effluents d'élevage) doivent faire l'objet au minima d'un dispositif de décantation. Le dispositif de décantation doit être assorti d'un dispositif permettant la rétention en cas de pollution.

2.4.3 Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.
Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

2.4.4 Inondations

Lorsqu'un projet est soumis à plusieurs règles (par exemple : règle du PLUi et du PPRi), c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

2.4.4.1 *En zone PPRI*

Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Sèvre Niortaise à l'amont de Niort approuvé le 21 mars 2017, toutes les constructions et installations ainsi que les aménagements devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI.
Les secteurs concernés sont couverts par une trame zone inondable qui figure sur le document graphique du règlement.

2.4.4.2 *En zone inondable, indicé « i » et « j »*

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés par un atlas de zone inondable et indicé « i » et « j », sont interdits :

- La réalisation de nouveaux remblais et exhaussement du sol, à l'exception de ceux indispensables à certains projets autorisés ;
- Les nouvelles constructions, en particulier à usage d'habitation et d'hébergement des personnes, à l'exception de celles nécessaires au développement et au besoin de mise aux normes des sites d'exploitation agricole existants sauf dans le secteur UDj (voir ci-dessous, les conditions dans lesquelles ces constructions sont autorisées) ;
- Les nouvelles clôtures faisant obstacle à l'écoulement et à l'étalement des eaux et ne permettant pas la transparence hydraulique, en particulier les clôtures pleines telles que les murs, les panneaux de bois ou de matériaux de synthèse, les clôtures non suffisamment ajourées ayant la capacité de retenir les embâcles et pouvant constituer un obstacle à la continuité hydraulique ;
- Le développement de nouveaux sites et sièges d'exploitation agricole ;

- Les nouveaux terrains de camping et de caravaning.

En revanche, sont autorisés lorsqu'ils sont autorisés par le règlement de la zone du PLUi :

- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) ;
- Les changements de destination de bâtiments sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour les logements et les structures destinées à l'hébergement des personnes (les structures destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi que les établissements sensibles et difficiles à évacuer sont interdits) ;
- Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20 % de l'emprise au sol existante ;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation à moins de 30 m de la construction principale ;
- *Lorsque le terrain d'assiette des constructions n'est pas en bord de cours d'eau, les abris de jardins et les abris pour animaux sont autorisés dans les secteurs indicés « i » et « j » à condition que la surface soit limitée à 20 m². Ils devront être réalisés en structure légère (bois, bac acier, fibrociment, bardeau bitumé…) et s'intégrés à l'environnement.*
- Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes, et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 m d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole. Il s'agit de laisser la possibilité aux exploitations déjà implantées de se développer et se moderniser ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, les aires de stationnement à condition d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. La réalisation de tels aménagements devra se faire en ayant le moins d'impact sur les terres agricoles. Dans tous les cas, ces aménagements devront s'intégrer aux paysages et ne devront pas perturber l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. Les aménagements devront être perméables (matériau minéral et poreux et cheminement sur pilotis, passerelle…) ;
- Les constructions nécessaires pour l'observation de la faune, la gestion du milieu et l'accueil du public, l'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, … dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- Dans le secteur UDj, sont admises les constructions à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la route (rue de Béchereau). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure au niveau de la route (rue de Béchereau) mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes (par exemple : accessibilité handicapés).

2.4.5 Dispositions particulières aux abords des cours d'eau dans le périmètre du SAGE Clain

Afin de limiter les destructions de ripisylve ainsi que l'implantation de peupleraies à proximité de cours d'eau, la plantation de peupleraies et d'espèces exotiques invasives est interdite aux abords des cours d'eau.

2.5 Dispositions relatives aux équipements et réseaux

2.5.1 Accès et voirie

2.5.1.1 *Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès ne devra pas porter atteinte à la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2.5.1.2 *Voirie*

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à des conditions satisfaisantes de desserte et notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères...

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

La trame des voies doit respecter les principes d'organisation prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones UA, les voies en impasse sont limitées à 30 mètres selon le principe de mesure indiqué au schéma ci-dessous.

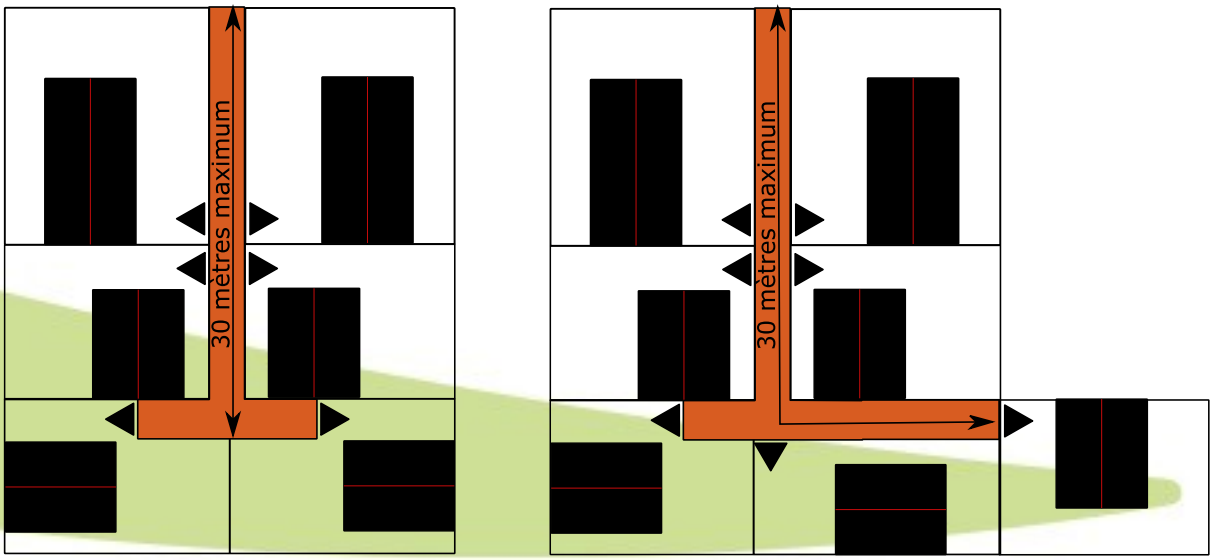


Figure 2 : Distance de la voie en impasse limitée à 30 mètres

2.5.2 Réseaux

Les coffrets des divers réseaux devront être intégrés à la clôture.

Tout raccordement au réseau nécessitant le passage sur une propriété privé devra faire l'objet d'une servitude de passage.

Les raccordements (création ou remplacement) devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Exceptionnellement, il pourra être autorisé un raccordement en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2.5.2.1 *Electricité*

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2.5.2.2 *Défense incendie*

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

2.5.2.3 *Réseaux de télécommunication et numériques*

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

3 Dispositions particulières applicables à la zone UA

La zone **UA** recouvre des secteurs urbanisés de bâti ancien situés à Saint-Maixent-l'Ecole. Elle comprend :

- un secteur **UAa** correspond à l'hyper centre situé à l'intérieur des anciens remparts ;
- un secteur **UAb** correspondant à la ville du XIXème siècle et ses faubourgs ;
- un secteur **UAc** correspondant à un tissu urbain de faubourg et d'entrée de ville, dans la continuité des faubourgs de la ville du XIXème qui est classée en zone UAb ;
- un secteur **UAm** qui correspond à la caserne Marchand.

3.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière.	Interdit
2° Habitation : - logement, - hébergement.	Autorisé Dans le secteur UAm, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées aux fonctions de l'Armée.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma.	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. <u>Disposition spécifique au centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole</u> : <u>mesure en faveur de la diversité commerciale</u> Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations ainsi que dans le cas suivant : Dans le périmètre de diversité commerciale, les rez-de-chaussée commerciaux pourront évoluer vers du logement, si le **linéaire de vitrine est inférieur à 3.50m** (mesuré comme la longueur du mur correspondant au local commercial) **sans compter l'accès séparé aux étages et si au moins l'un des trois critères suivants est vérifié** : • **pas d'accessibilité PMR**, • **surface du local commercial inférieur à 20m²** La mesure de diversité commerciale ne s'applique pas aux étages.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du	Autorisé

public.	
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition.	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

3.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle sauf pour les constructions autorisées dans les jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (Cf. paragraphe 2.2.2).

3.2.1.2 *Hauteur*

1/ Dans les secteurs UAa, UAb et UAm, la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 13 mètres au faitage ;
- 9,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 10,50 mètres à l'acrotère.

Cas particulier : Comme indiqué en règle d'implantation particulière sur le plan de zonage, le long des avenues du Maréchal de Lattre De Tassigny, Gambetta et rue Clemenceau, dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 15 mètres au faitage ;
- 11,50 mètres à l'égout de toiture ;

- 12,50 mètres à l'acrotère.

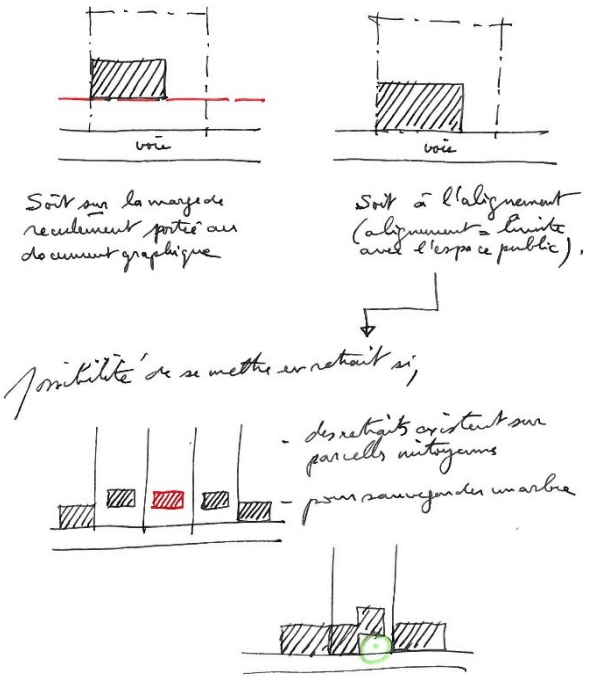
2/ Dans le secteur UAc, la hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 10 mètres au faitage ;
- 6,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 7,50 mètres à l'acrotère.

3.2.1.3 *Implantations*

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

REGLE (UAa, UAb et UAc)
En l'absence de marge de reculement portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.
Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées indifféremment soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en observant un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
En l'absence de bâtiment, la propriété doit être close de manière à préserver la continuité d'alignement du bâti existant.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
1/Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants ;
- pour l'extension de construction existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie ;
- lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la nouvelle construction pourra également observer un retrait identique à l'une des constructions voisines de part et d'autre de la parcelle. Ce retrait ne pourra pas être supérieur à 10 mètres ;
- lorsqu'une protection jardin à préserver est portée au plan à l'alignement : dans ce cas l'implantation se fait au-delà de l'espace vert ;
- pour préserver un mur ancien protégé mentionné au plan, l'implantation pourra être 3 mètres minimum de l'alignement ;
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de recul existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle ;
- pour les annexes : l'implantation sera à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum de l'alignement.
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies, dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé ;
- pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques ;
- pour les édifices publics et équipements d'intérêt collectif dont la fonction nécessite un parvis.



2/ Les piscines : le bassin devra être implanté à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement.

3/ Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).

4 / Les installations des réseaux et leur génie civil (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, etc.) doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

5/ Les débords de toit sur rue sont autorisés.

Dans le secteur UAm : il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

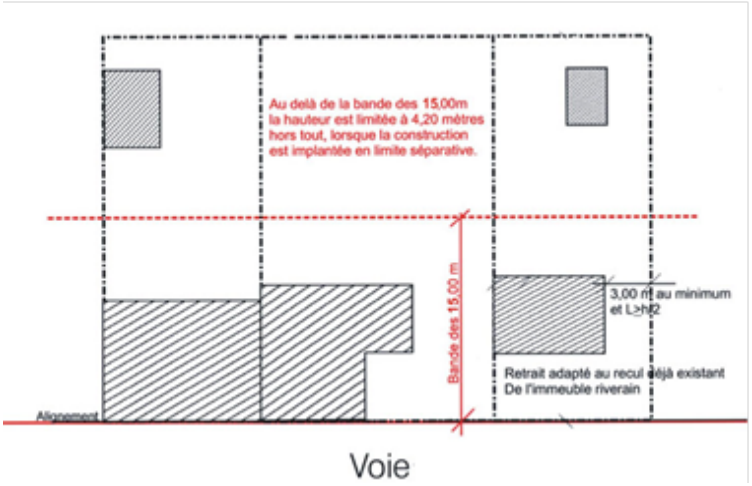
Dans le secteur UAa

1) Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative aboutissant à l'alignement. Sur l'autre limite, en cas de recul, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

2) Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter soit en limite si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres (hauteur mesurée du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment donnant sur la limite en question), soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.



Cas particulier : lorsqu'une construction est à cheval sur la ligne des 15 mètres alors elle devra respecter une des deux règles énoncées ci-dessus.

Dans le secteur UAb :
1) Sur une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement
Les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative aboutissant à l'alignement. Sur l'autre limite, en cas de recul, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

2) Au-delà d'une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement
Les constructions doivent s'implanter soit en limite, si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres (hauteur mesurée du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment donnant sur la limite en question), soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particulier : lorsqu'une construction est à cheval sur la ligne des 25 mètres alors elle devra respecter une des deux règles énoncées ci-dessus.

Dispositions particulières applicables dans tous les secteurs de la zone UA :
Une implantation sur limite latérale biaise sera admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur-ou égal à 60°.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations souterraines.
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues, et en cas d'impossibilité technique de respecter simultanément les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, alors la règle d'implantation par rapport aux rues sera privilégiée à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la construction pourra être en limite ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.
Les piscines : le bassin devra être implanté à une distance minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.

Dans les secteurs UAm et UAc : il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITE FONCIERE
Pas de règle.

REGLE DE DENSITE
Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs

de densité fixés par l'orientation d'aménagement thématique sur la densité. Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères et/ou démontables ou des annexes à l'habitation.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :
- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

3.2.2.2 *Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Ce chapitre concerne la réhabilitation, la restauration ou la transformation d'immeubles existants et identifiés en tant qu'éléments remarquables du paysage sur le document graphique du règlement. Celui-ci comporte deux catégories de protection :

- **1ère catégorie : les immeubles exceptionnels ;**
- **2ème catégorie : les immeubles constitutifs du tissu urbain**

Pour les immeubles ordinaires, voir le chapitre 3.2.2.3

La démolition totale des immeubles exceptionnels (1ère catégorie) identifiés sur le document graphique du règlement est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique ».

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

3.2.2.2.1 Toitures

Tuile canal :
Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal courbes en chapeau indépendant du courant.
Elles doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.

Tuile à emboîtement :

La tuile « mécanique » (tuile à emboîtement dite « de Marseille ») est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (la pente de toit) ou leur extension.
Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Ardoise
L'ardoise (ardoise naturelle) est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (forte pente de toiture) ou leur extension.

Isolation thermique par l'extérieur :
Le doublage des toitures est interdit.

3.2.2.2.2 Façades

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :
- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière ;
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

L'enduit tyrolien peut être admis pour les immeubles qui en sont dotés dès l'origine (fin XIXème, début XXème).

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée :
- en 1ère catégorie, la modification des baies d'étages et de rez-de-chaussée par suppression ou élargissement de baies appartenant à la composition de la façade est interdite ;
- en 2ème catégorie, lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. De même, en cas de suppression de locaux commerciaux.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) sont interdites, pour les immeubles en 1ère catégorie et pourront être interdite pour les immeubles en 2ème catégorie si cela est de nature à porter atteinte à l'intérêt du bâtiment.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc… doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites, sauf pour les façades commerciales (en 2ème catégorie). Dans ce cas elles doivent être réalisées en métal et verre.

Coffrets techniques
Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade et peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

Isolation thermique par l'extérieur :
Le doublage des façades est interdit.

3.2.2.2.3 Huisseries - menuiseries

Châssis de toiture
Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,50 mètre de large sur 0,75 mètre de haut, (sauf en zone inondable, lorsqu'une sortie d'évacuation par la toiture est exigée).
La position des châssis doit correspondre à la travée de fenêtres de la façade.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives. Dans ce cas elles doivent être réalisées en ferronnerie et verre.

Les lucarnes ne sont pas autorisées sauf si elles existaient à l'origine.

Menuiseries (vues depuis l'espace public) :
Sont proscrits :
- l'aspect métal naturel aluminium apparent d'aspect métallique naturel ;
- le blanc pur pour toutes les menuiseries.

Autres menuiseries :
Les fenêtres des façades sur l'espace public sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, divers gris colorés, le blanc, le vieux rouge dans les baies à croisées.
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Les volets de couleur vive (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdits. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.
En 1ère et en 2ème catégorie, on privilégiera la conservation et/ou la transformation des menuiseries anciennes. Dans tous les cas les menuiseries doivent être en bois peint.
Afin d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment, l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7 mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie d'origine de la construction.
Les volets battants en bois existants doivent être maintenus ou restitués.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

3.2.2.2.4 Clôtures

Les murs de clôture (ligne violet au plan)
Les murs de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès (3 mètres maximum) ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails
Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.
Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.
Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.
Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.
Les portails seront en bois ou en métal, le plastique est interdit.
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Coffrets techniques
Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade et peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

3.2.2.3 *Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions existantes ordinaires*

Ce chapitre traite des constructions neuves et des évolutions des constructions existantes ordinaires (non identifiées sur le document graphique du règlement comme élément remarquable) quelle que soit leur destination.

Les constructions doivent s'intégrer dans l'espace qui les environne, notamment respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines. Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à celle de l'ancien parcellaire.

3.2.2.3.1 Toitures

Sont interdits :

- les couvertures en ardoise ou similaire et métallique sauf en cas d'extension de l'existant déjà couvert de cette façon ;
- les couvertures en tôles ondulées ou en matériaux translucides.

Le parallélisme du faîtage principal doit être identique aux constructions avoisinantes sauf en cas d'impossibilité technique (ex. : petite largeur de la parcelle), et pour les appentis et leurs annexes.

Dispositions particulières dans le secteur UAa :
Les toitures seront couvertes en tuiles traditionnelles, ou ardoises. Néanmoins les vérandas, toitures terrasses, verrières seront admises pour les constructions annexes ou extensions dès lors qu'elles ne sont pas visibles le long des voies principales.

Dispositions particulières dans le secteur UAb :
Les toitures seront couvertes en tuiles traditionnelles, ou ardoises. Néanmoins les vérandas, toitures terrasses ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Dans le secteur UAm et UAc : il n'est pas fixé de règle.

3.2.2.3.2 Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings en béton…) ;
- les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois, fausses pierres, faux marbre, etc.

Les murs extérieurs enduits ou peints doivent être de tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays » …).

<u>Coffrets techniques</u>
Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade et peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

<u>Isolation thermique par l'extérieur :</u>
Pour le bâti existant non protégé, le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble et l'aspect fini doit être d'aspect minéral ton pierre.

3.2.2.3.3 Huisseries – menuiseries

Les ouvertures doivent être à dominante verticale marquée.

En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois), le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

3.2.2.3.4 Clôtures

Les murs de clôture (ligne violet au plan)

Les murs de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès (3 mètres maximum) ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un mur plein ;
- un mur bahut de pierre ou enduit et surmonté d'une grille en métal (dans un rapport d'un 1/3 pour le mur et 2/3 pour la grille environ).

Le long des avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny, Gambetta, de Blossac et la rue Denfert Rochereau, les clôtures sont en murs pleins d'une hauteur égale au moins à 1,60 m.

Lorsqu'ils prolongent un mur en pierre, les murs doivent être réalisés en moellons de pierre et enduits de couleur similaires à ceux existants.

Les murs sur rue présentant une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont obligatoirement en moellons de pierre.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), il est exigé un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

Coffrets techniques

Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade et peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

Dans le secteur UAm et UAc : Les clôtures en grillage sont autorisées.

3.2.2.4 ***Constructions de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des façades commerciales.

Sur les bâtiments protégés de 1ère et 2ème catégorie, les façades commerciales doivent être réalisées sous la forme :

- soit d'une devanture inscrite dans le tableau des baies, avec la vitrine positionnée en retrait de 20 à 40 cm du nu extérieur de la façade ;
- soit sous la forme d'une façade en applique en bois peint dont la saillie n'excèdera pas 15 cm (sauf la corniche dans la limite de 30 cm).

Les vitrages commerciaux doivent être du type verre blanc (pas de verre miroir ni de verre teinté).

3.2.2.5 ***Autres constructions***

3.2.2.5.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.
Dans la zone UAa, les vérandas sont admises dès lors qu'elles ne sont pas visibles le long des voies principales.

<u>Les vérandas apposées sur du bâti existant</u>
Les vérandas apposées sur des bâtiments mentionnés au plan règlementaire (catégorie 1 et2) sont interdites, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
Les vérandas doivent se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Toutefois, les vérandas en bow-window ne doivent pas avancer sur l'espace public, sauf au-dessus de la cote de 4,50 mètres et dans la limite d'un débord de 0,80 mètre.

<u>Les vérandas apposées sur du bâti neuf</u>
La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale de ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

3.2.2.5.2 Les locaux de surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.
Le bac acier est autorisé en toiture à condition :

- que la toiture ne soit pas visible de l'espace public,
- qu'elle ait l'aspect des toitures environnantes.

Les constructions neuves de plus de 20 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 3.2.2.3.

3.2.2.5.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

3.2.2.6 *Dispositions relatives à la transition énergétique*

Voir dispositions générales communes à toutes les zones page 17.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Il s'applique pour les opérations d'ensemble et les constructions neuves d'habitation collective, dans le cas où la densité est supérieure à 20 logements à l'hectare.
Il s'applique également pour les constructions d'activités.
Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

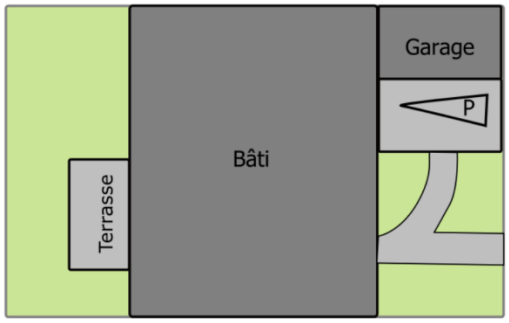
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

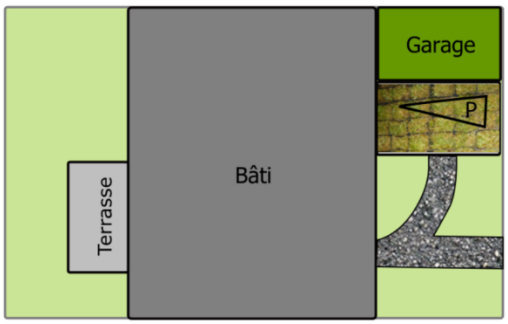


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

3.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, sauf en cas de réhabilitation de bâti existant :
- Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).
- Il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1,5 place pour 3 logements.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour :
- les équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à des activités de plus de 200 m² de surface de vente ;
- les constructions d'habitat collectif.

Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

3.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au chapitre 2.5.

4 Dispositions particulières applicables à la zone UB

La zone **UB** correspond au tissu bâti ancien dense des centres villes de La Crèche, Pamproux et Cherveux. Cette zone comprend un secteur **UBi** correspondant aux zones urbaines inondable (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).

4.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit sauf travaux sur constructions existantes
2° Habitation : - logement, - hébergement	Autorisé
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. <u>Mesure de maintien de la diversité commerciale</u> Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations. La mesure de diversité commerciale ne s'applique pas aux étages
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie,	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances

- entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. ■ Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

4.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

4.2.1.2 *Hauteur*

La hauteur maximum doit être en accord avec l'environnement.
(Cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

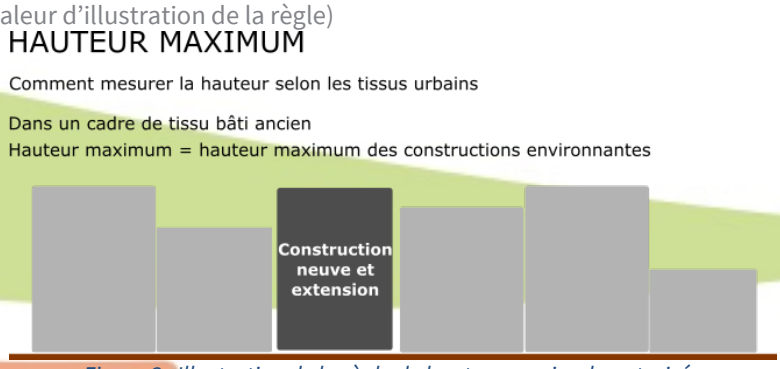


Figure 3 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée

Cas particulier : il n'est pas fixé de hauteur pour :

- les annexes,
- les équipements collectifs et services publics.

4.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie
Il n'est pas fixé de règle.
Les débords de toits sont autorisés au-dessus de l'espace public.

2/ Implantation en limite séparative
L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative.

(Cf. croquis ayant valeur de prescription)

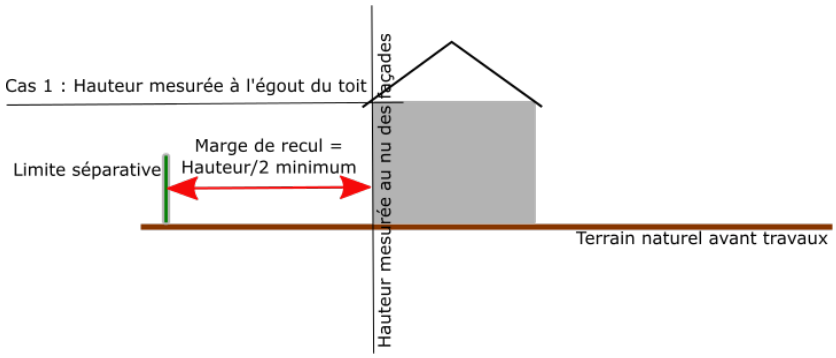


Figure 4 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

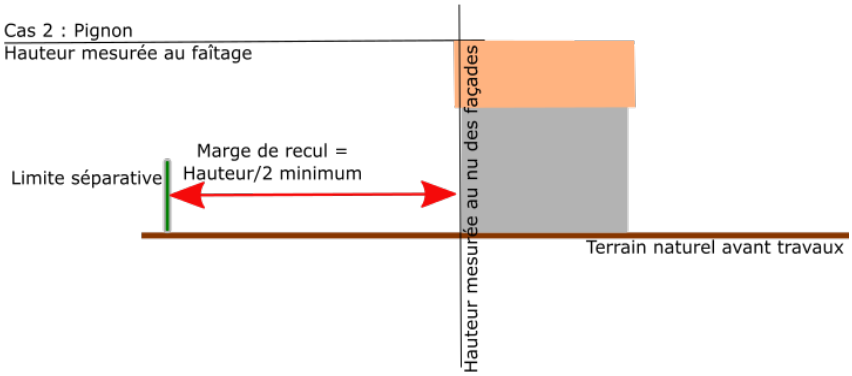


Figure 5 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

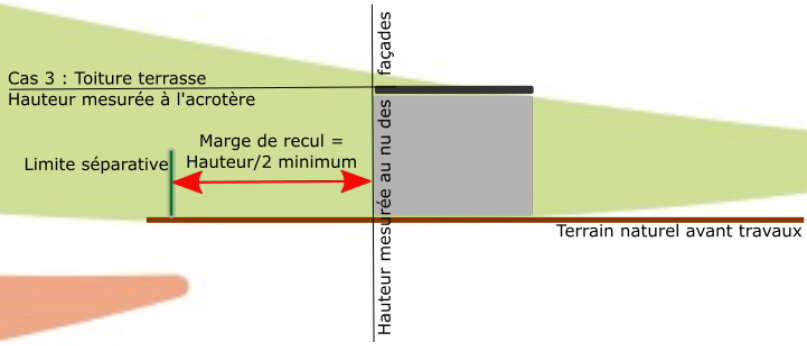


Figure 6 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :
- les annexes ;
- les équipements collectifs et services publics.

REGLE DE DENSITE
Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'opération et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 *Dispositions générales*
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :
- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.2.2.2 *Architecture contemporaine et bioclimatique*
La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

4.2.2.3 *Implantation dans la pente*

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative):

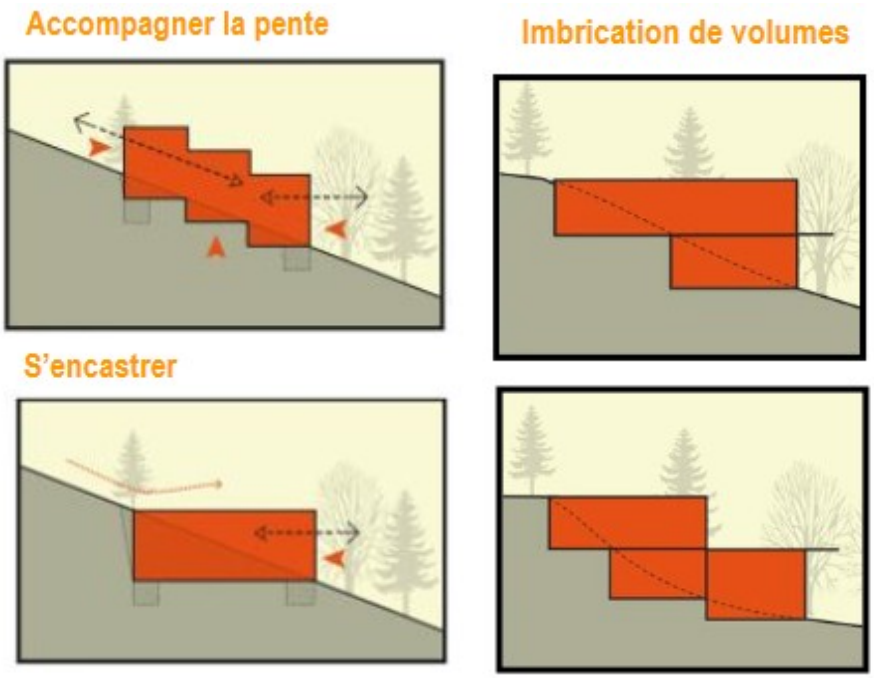


Figure 7 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

4.2.2.4 *Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Voir chapitre 2.2.3

4.2.2.5 ***Règles applicables aux habitations***

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique (Cf. paragraphe 4.2.2.2).

4.2.2.5.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures présenteront des débords de toit de 20 à 30 cm en égouts.

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf. paragraphe 4.2.2.2).

4.2.2.5.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc. et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent être autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (exemple : porche…).

4.2.2.5.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.

Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*
- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire. ~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur, sauf ceux munis de capteur solaire.

Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4.2.2.5.4 Clôtures

Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs indicés « i ».

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.

Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe 19). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

En limite de zone A et N et leurs sous-secteurs. En ce cas :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

4.2.2.6 *Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

L'aspect devra s'intégrer dans son environnement bâti.
Sont interdits en revêtement de façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

4.2.2.7 *Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels*

Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel).
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

4.2.2.8 *Autres constructions*

4.2.2.8.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

4.2.2.8.2 Les locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 4.2.2.5.

4.2.2.8.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement seront éco-aménagées (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Il s'applique dans la zone UB à La Crèche, pour les opérations d'ensemble et les constructions neuves d'habitation collective, dans le cas où la densité est supérieure à 20 logements à l'hectare.
Il s'applique également pour les constructions d'activités.
Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

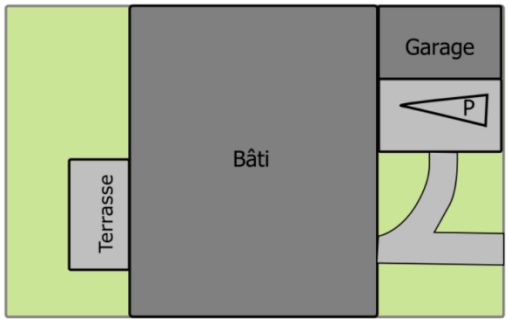
Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle.

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

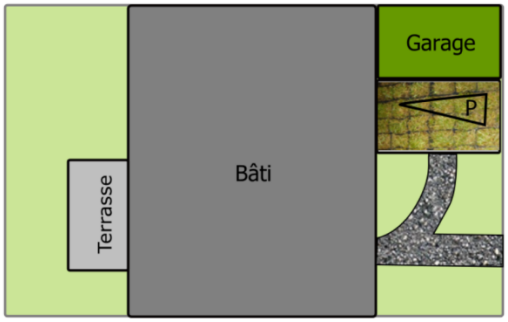


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

4.2.4 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.
Toutefois, il conviendra de respecter la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

4.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

5 Dispositions particulières applicables à la zone UC

La zone **UC** correspond aux villages et quartiers de bâti ancien des communes de La Crèche, Pamproux et Cherveux ainsi qu'aux secteurs de bâti ancien des autres communes.
Elle comprend :

- Un secteur **UCv**, situé à Azay-le-Brûlé dans le village de *La Brousse*, qui correspond à un terrain familial accueillant des gens du voyage.
- Un secteur **UCi** correspondant au zone urbaine inondable (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).

5.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit sauf travaux sur constructions existantes
2° Habitation : - logement, - hébergement	Autorisé. Dans le secteur UCv, sont admis les caravanes limitées à 4 maximums et les constructions à destination de résidence principale. Les tiny houses et les hébergements atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) sont admis à condition de ne pas excéder 2 par unité foncière.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. Toutefois les hébergements touristiques atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) …) et les tiny houses à vocation touristique sont admis à condition de ne pas excéder 2 par unité foncière. <u>Mesure de maintien de la diversité commerciale</u> Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations. La mesure de diversité commerciale ne s'applique pas aux étages
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Autorisé

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

A Exireuil, à la Martinière, à l'intérieur de la zone non aedificandi définie sur le document graphique du règlement, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

5.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle sauf pour les constructions autorisées dans les jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (Cf. paragraphe 2.2.2).

5.2.1.2 *Hauteur*

La hauteur maximum doit être en accord avec l'environnement.
(cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

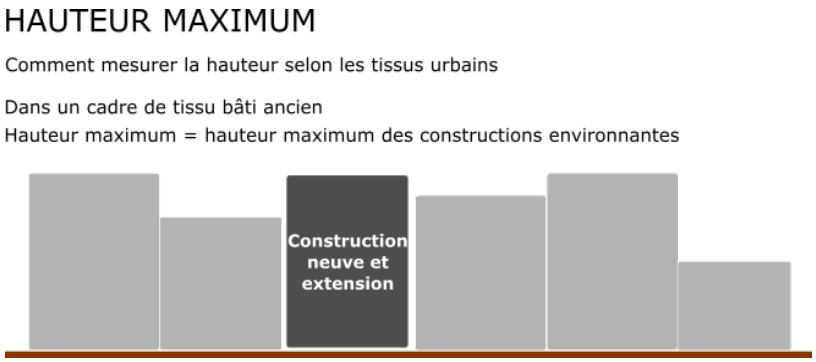


Figure 8 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée

Cas particulier : il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

5.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie
Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative
L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

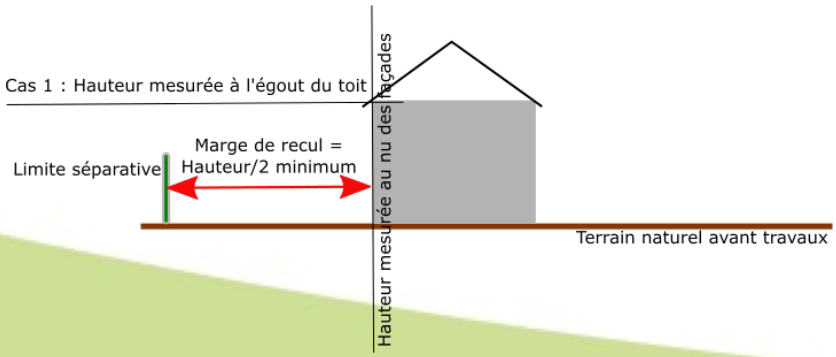


Figure 9 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

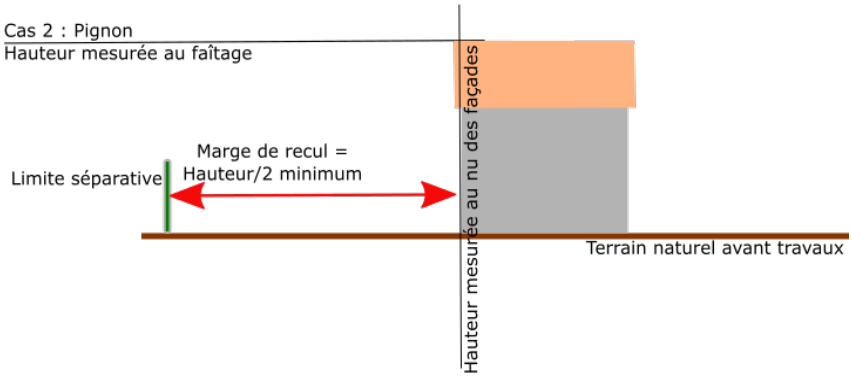


Figure 10 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

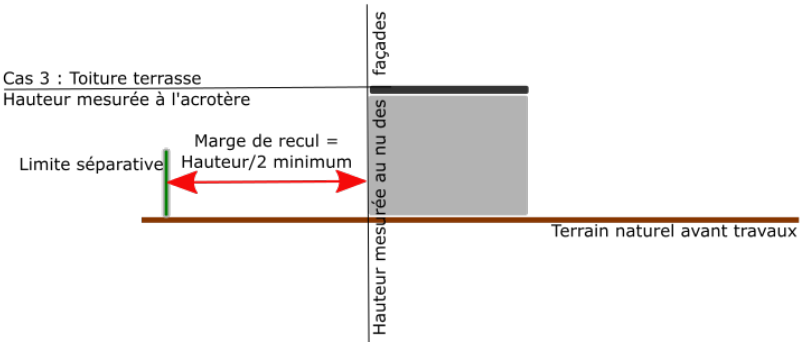


Figure 11 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- les annexes ;
- les équipements collectifs et services publics.

REGLE DE DENSITE

Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;

- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : les tiny houses et autres formes d'hébergement atypique autorisées ne sont pas soumis aux prescriptions des autres paragraphes de l'article 5.2.2. mais elles ne devront pas pour autant porter atteinte à leur environnement, par exemple dans le choix des couleurs.

5.2.2.2 ***Architecture contemporaine et bioclimatique***

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

5.2.2.3 ***Implantation dans la pente***

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative) :

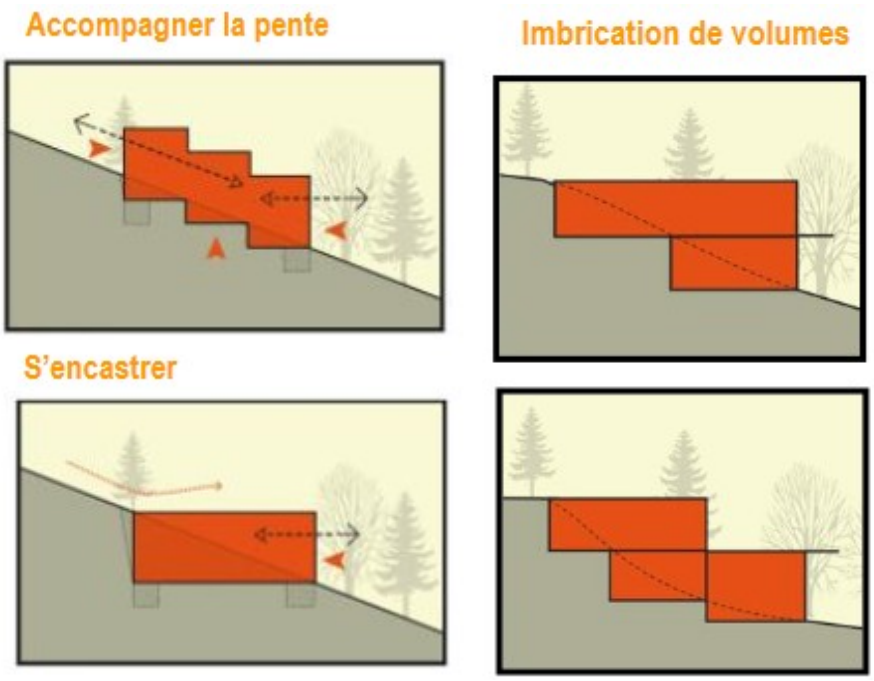


Figure 12 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

5.2.2.4 *Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme*

Voir chapitre 2.2.3.

5.2.2.5 *Règles applicables aux habitations*

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique (Cf. paragraphe 0).

5.2.2.5.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :
En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures présenteront des débords de toit de 20 à 30 cm en égouts.

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

5.2.2.5.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

5.2.2.5.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*
- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc
- , gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.

~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

5.2.2.5.4 Clôtures

Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs indicés « i » .
Les règles suivantes doivent être respectées, sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

En limite de zone A et N et de leurs sous-secteurs :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

5.2.2.6 *Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

L'aspect devra s'intégrer dans son environnement bâti.
Sont interdits en revêtement de façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

5.2.2.7 *Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels*

Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel).
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

5.2.2.8 *Autres constructions*

5.2.2.8.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

5.2.2.8.2 Les locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 5.2.2.5.

5.2.2.8.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

5.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin.

Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour :
- les équipements recevant du public,
- les constructions destinées à des activités,
- les constructions d'habitat collectif.

Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

Cas particulier
Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement lors de la construction :
- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles.

5.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

6 Dispositions particulières applicables à la zone UD

La zone **UD** correspond à toutes les zones où le bâti individuel construit à partir de 1948 est présent de façon majoritaire.
Cette zone comprend un secteur **UDi** correspondant à la zone urbaine inondable (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).
Elle comprend aussi un **secteur indicé « j »** qui correspond à un secteur potentiellement inondable du fait du ruissellement d'eau par résurgence en amont du secteur UDj. (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).

6.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit sauf travaux sur constructions existantes
2° Habitation : - logement, - hébergement	Autorisé Les tiny houses et les hébergements atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) sont admis à condition de ne pas excéder 2 par unité foncière.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. Toutefois les hébergements touristiques atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) et les tiny houses à vocation touristique sont admis à condition de ne pas excéder 2 par unité foncière. <u>Mesure de maintien de la diversité commerciale</u> Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements	Autorisé

d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

6.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

6.2.1.2 *Hauteur*

La hauteur maximum ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée et un étage (R+1).
Cas particulier : si une construction existante dépasse la hauteur maximum autorisée dans la zone, son extension est possible jusqu'à la hauteur de la construction existante.
(cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

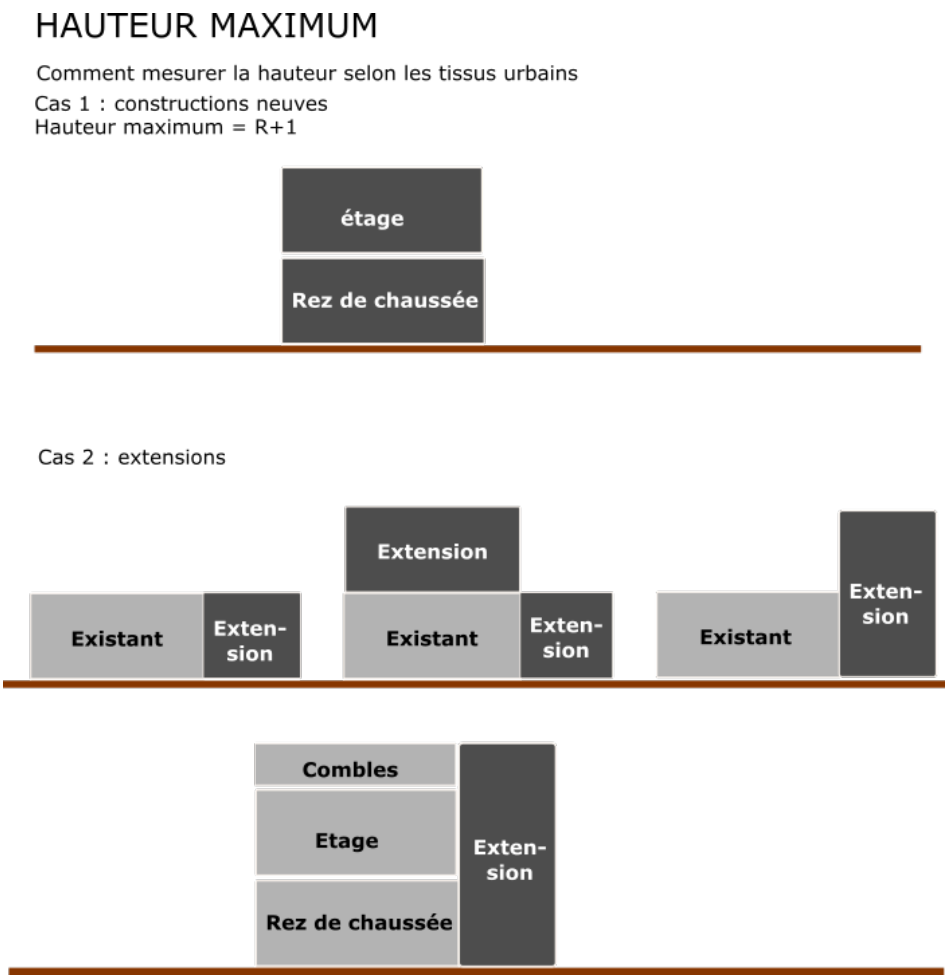


Figure 13 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée

Cas particulier : il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

6.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative

L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

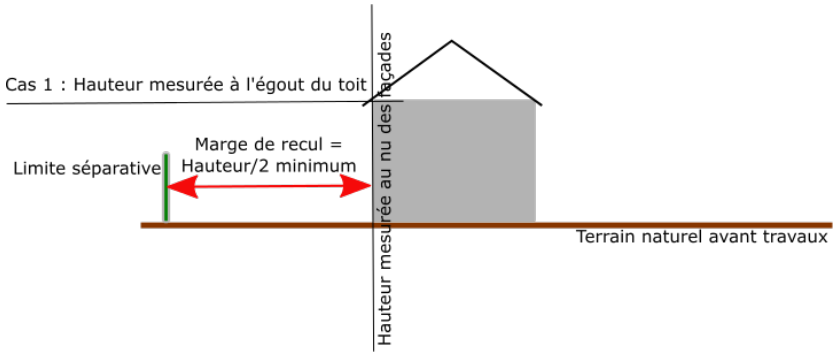


Figure 14 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

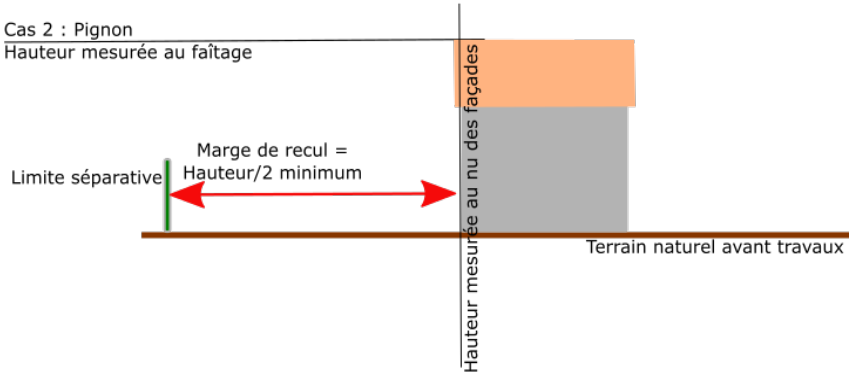


Figure 15 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

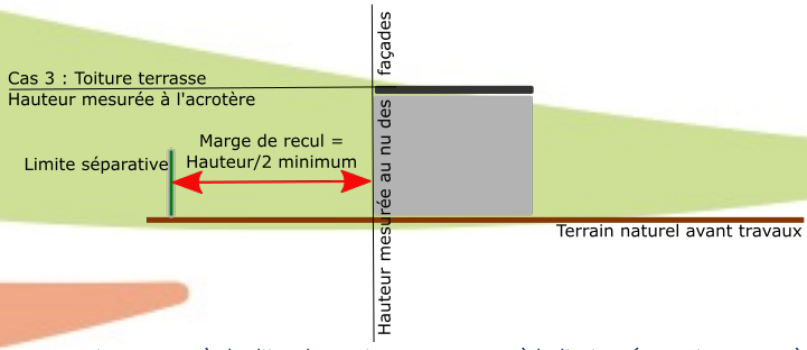


Figure 16 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :
- les annexes,
- les équipements collectifs et services publics.

REGLE DE DENSITE
Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.2.1 *Dispositions générales*
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :
- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : les tiny houses et autres formes d'hébergement atypique autorisées ne sont pas soumis aux prescriptions des autres paragraphes de l'article 6.2.2. mais elles ne devront pas pour autant porter atteinte à leur environnement, par exemple dans le choix des couleurs.

6.2.2.2 *Architecture contemporaine et bioclimatique*
La réalisation de construction, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

6.2.2.3 *Implantation dans la pente*

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants :

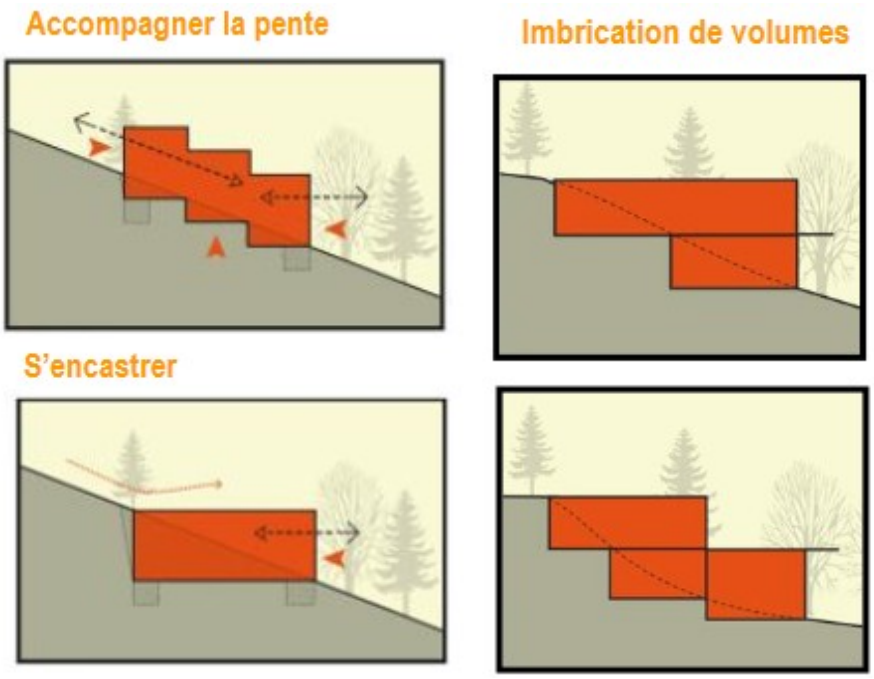


Figure 17 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

6.2.2.4 *Règles applicables aux habitations*

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique (Cf. 6.2.2.2).

6.2.2.4.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf. 6.2.2.2).

6.2.2.4.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc. et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

6.2.2.4.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*

- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire. ~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

6.2.2.4.4 Clôtures

Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs indicés « i » et « j ».
Les règles suivantes doivent être respectées, sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

En limite de zone A et N et de leurs sous-secteurs :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

6.2.2.5 *Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

L'aspect devra s'intégrer dans son environnement bâti.
Sont interdits en revêtement de façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

6.2.2.6 *Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels :*

Dans le cas de changement de destination affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel).
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice pour la façade sur rue. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

6.2.2.7 *Autres constructions*

6.2.2.7.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

6.2.2.7.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 6.2.2.4.

6.2.2.7.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée), etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

6.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin.

Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour :

- les équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à des activités ;
- les constructions d'habitat collectif.

Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

<u>Cas particulier</u>
Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

6.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

7 Dispositions particulières applicables à la zone UE

La zone **UE** correspond aux secteurs d'habitat collectif que l'on retrouve sur la commune de Saint-Maixent-l'Ecole.

7.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit
2° Habitation : - logement, - hébergement	Autorisé
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

7.2.1.1 *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximum est de 60 % de la surface de l'unité foncière.

7.2.1.2 *Hauteur*

La hauteur est limitée à 15 mètres.

7.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative

L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,20 mètres au point le plus haut ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative.

(cf. croquis ayant valeur de prescription)

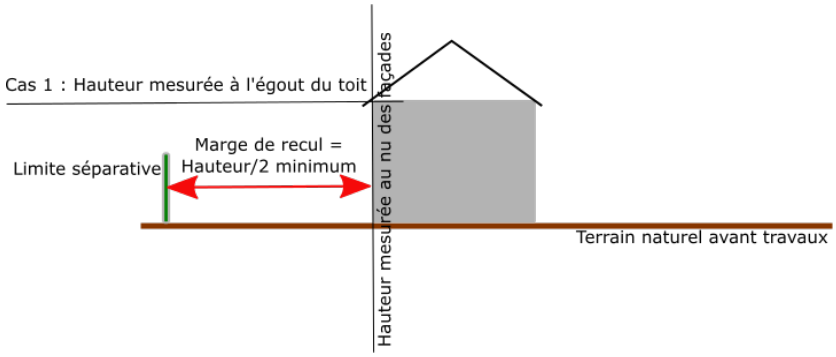


Figure 18 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

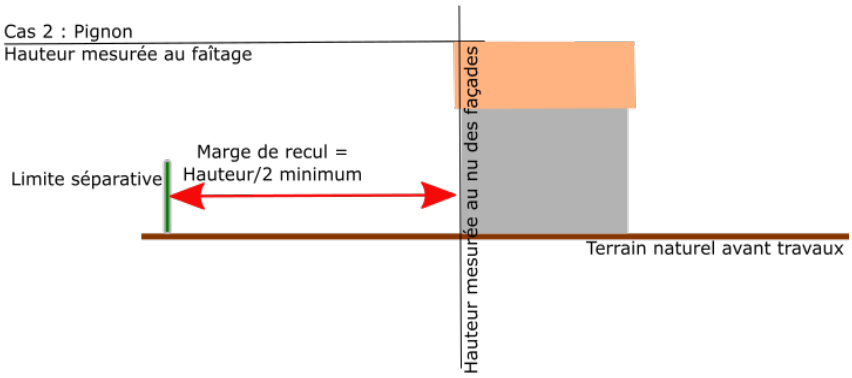


Figure 19 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

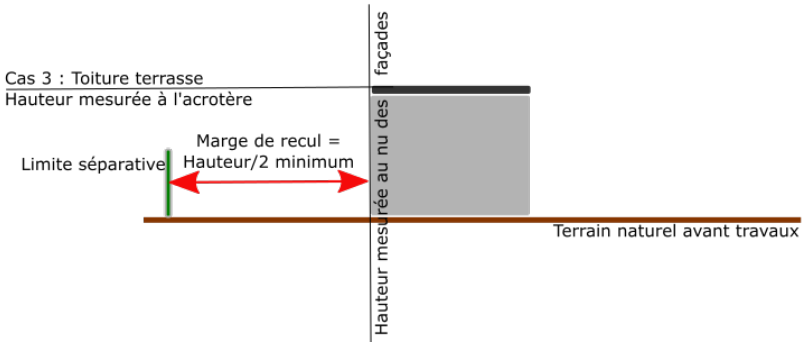


Figure 20 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- les annexes ;
- les équipements collectifs et services publics.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.

Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

7.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement est fixé à une place par logement minimum.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour :

- les équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à des activités ;
- les constructions d'habitat collectif.

Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

<u>Cas particulier</u>
Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles.

7.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

8 Dispositions particulières applicables en zone d'activités UF et ses secteurs UFa et UFac

La zone **UF** correspond aux zones d'activités déjà aménagées et à des entreprises existantes déjà implantées sur le territoire. La zone UF comprend des secteurs :

- indicés « **a** » pour les secteurs situés dans des contextes urbains mixtes et pour lesquels la hauteur est limitée de façon à s'intégrer dans leur environnement ;
- indicés «**c** » où le commerce de détail est autorisé ;
- les secteurs **UFac** cumulent les deux caractéristiques.

8.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit sauf travaux sur constructions existantes Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les activités des destinations autorisées.
2° Habitation : - logement, - hébergement	Les logements et hébergements sont interdits sauf dans les cas suivants : - logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans la volumétrie du nouveau bâtiment d'activités, - travaux, extension et annexes des habitations existantes.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Les commerces de détail sont autorisés uniquement dans les secteurs indicés « c ». Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. Les autres destinations sont autorisées
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve, dans les zones UFa et UFac, de ne pas créer de nuisance.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

A La Crèche, à Ruffigny, à l'intérieur de la zone non aedificandi (autour de la Coopérative Sèvre et Belle) définie sur le document graphique du règlement, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol qui ne sont pas liées à l'activité de la Coopérative.

8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

8.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

8.2.1.2 *Hauteur*

1/ Dans les secteurs UF indicés « a » et « ac », la hauteur est limitée à 10 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée, et autres superstructures exclus.

2/ Dans le reste de la zone UF, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

8.2.1.3 ***Implantations***

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas suivants.

Cas 1 : Aux abords de la RD 611, de l'A 10 et de l'A 83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, y compris les aménagements cyclables ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas 2 : Lorsqu'aucune marge de recul n'est fixée aux abords de la RD611 sur le document graphique du règlement :

- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 12 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UF du centre routier de La Crèche ;
- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 26 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UFac de la zone de l'Hommeraie (Pièce du Chêne, Hommeraie et Plaine d'Azia).

Dans cette marge de recul de 12 ou 26 mètres, sont autorisés :

- une extension dans le prolongement du bâti existant, sans réduire le recul existant par rapport à la route départementale en question (cas de construction existante qui ne respectent pas cette marge de recul) ;
- les aménagements nécessaires à la voirie, y compris les aménagements cyclables, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers ainsi que les bâches à incendie.

Cas 3 : Aux abords de la RD7 et de la RD737, une marge de recul de 10 m minimum est fixée par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Dans le cas d'une construction existante implantée dans cette marge de recul, une extension est possible dans le prolongement de la façade, sans réduire le recul existant. A l'intérieur de cette marge de recul, sont autorisés les aménagements nécessaires à la voirie, y compris les aménagements cyclables, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.
Cette règle ne s'applique pas pour la zone UFac située dans le bourg de Cherveux.

2/ Implantation en limite séparative

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.
Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.
La marge de recul est mesurée au nu des façades.
La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.
(cf. croquis ayant valeur de prescription)

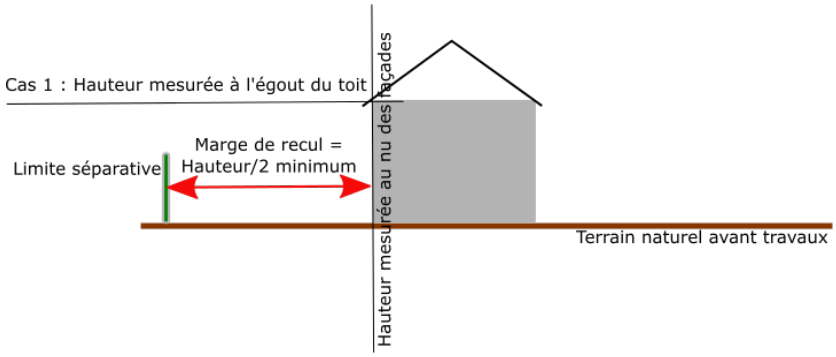


Figure 21 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

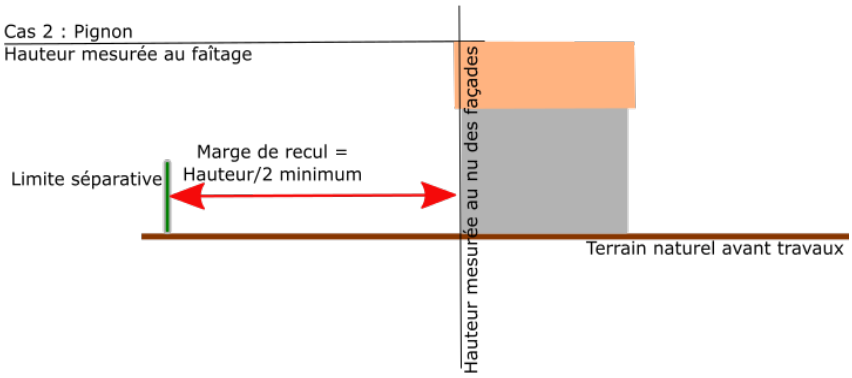


Figure 22 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

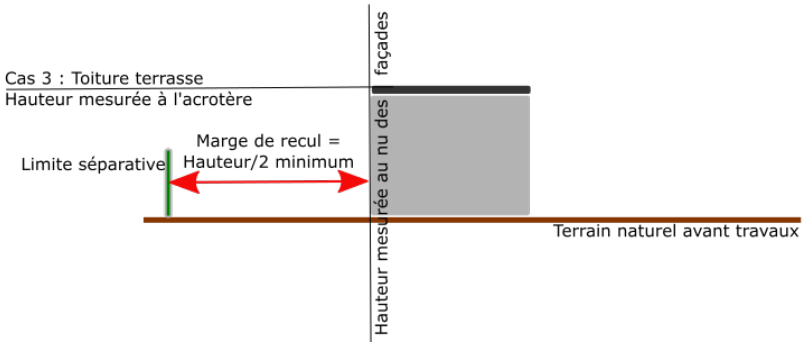


Figure 23 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdits en revêtement de façade, les matériaux d'aspect brillant et/ou de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

8.2.2.1 *Implantation dans la pente*

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative) :

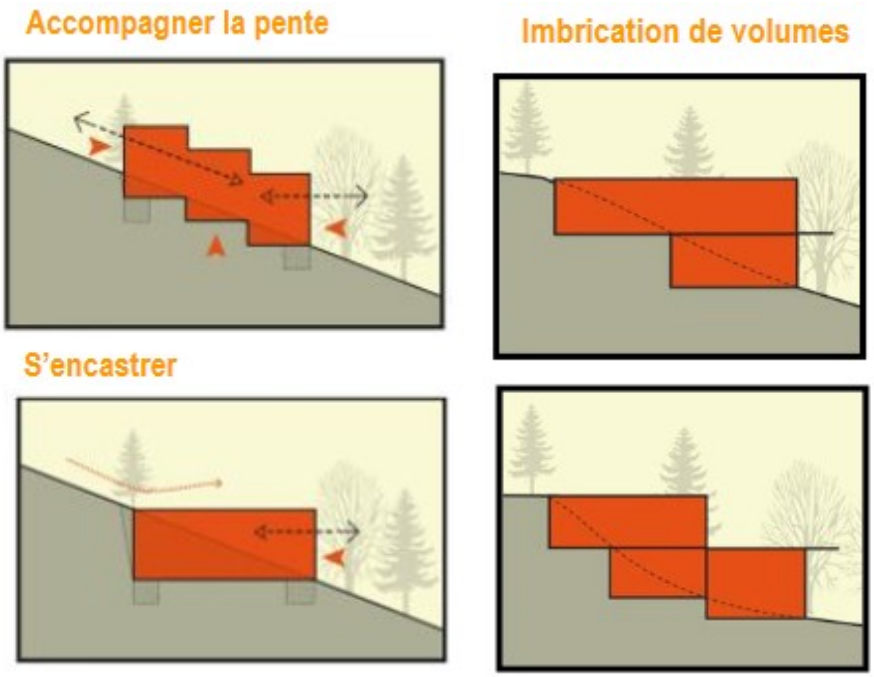


Figure 24 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs

n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. (article L111-19-1 du code de l'urbanisme)

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier* .

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

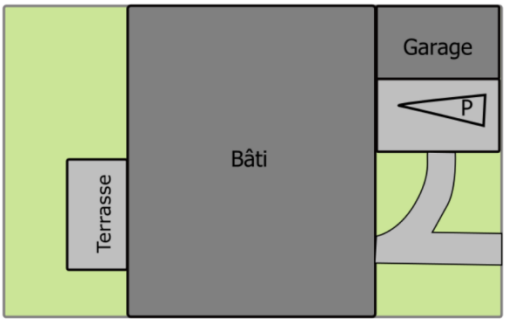
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

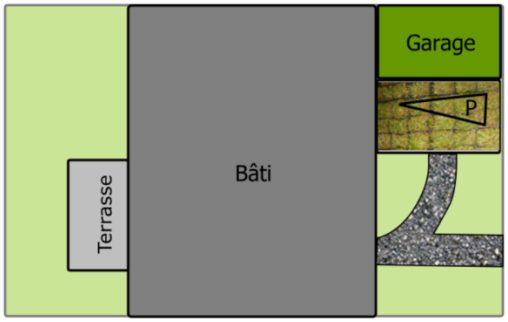


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

8.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'activité.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

8.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

9 Dispositions particulières applicables en zone d'équipements UG et ses secteurs UGm et UGc

La zone **UG** correspond à des secteurs à caractère urbain accueillant des équipements collectifs et services publics.
Elle comprend :

- un secteur **UGm** correspondant à l'Ecole Nationale des Sous-Officiers d'Active (ENSOA).
- Un secteur **UGc** correspondant au camping de Saint-Maixent-l'Ecole.

9.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit
2° Habitation : - logement, - hébergement	Les logements et hébergements sont interdits sauf dans le cas suivant : logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans l'emprise des constructions. Dans le secteur **UGm** correspondant à l'Ecole Nationale des Sous-Officiers d'Active (ENSOA), est également autorisé l'hébergement des élèves.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Interdit sauf Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Les constructions destinées à la restauration sont admises à condition d'être liées aux équipements admis dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50 m². Cette surface n'est pas limitée pour la restauration collective et dans le secteur UGm. Les hébergements touristiques sont autorisés en **UGc**.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé

→suite page suivante

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Sont autorisés : - Les bureaux - les bureaux nécessaires au fonctionnement des équipements et de l'ENSOA, - les centres de congrès et d'exposition. Sont interdits : industrie et entrepôt

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains de camping ou de caravanes sauf dans le secteur **UGc**.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine sauf dans le secteur **UGm**.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

9.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

9.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

9.2.1.2 *Hauteur*

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

9.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.

Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.
La marge de recul est mesurée au nu des façades.
La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.
(cf. croquis ayant valeur de prescription)

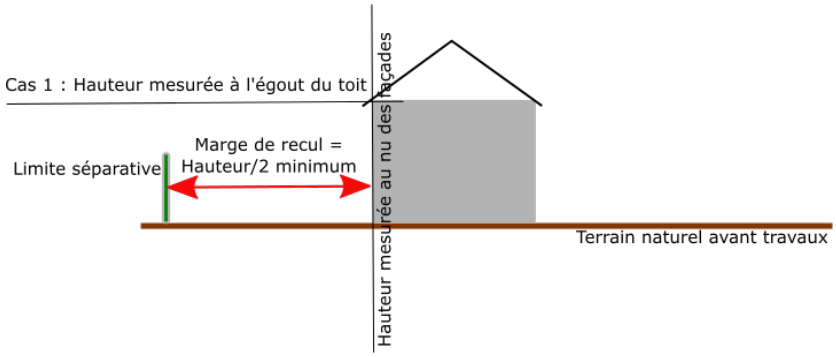


Figure 25 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

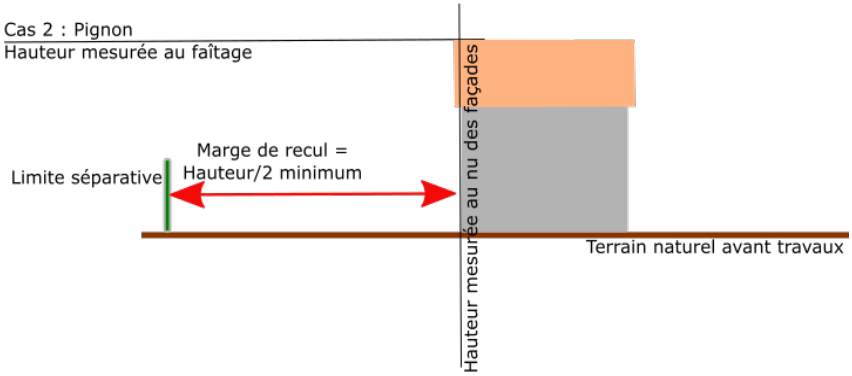


Figure 26 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

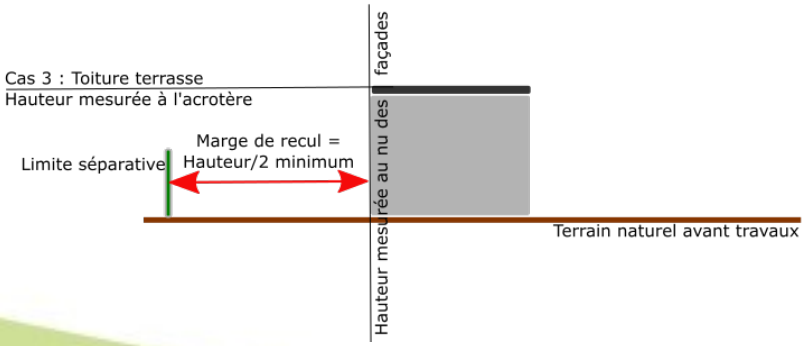


Figure 27 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle sauf :
Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

9.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. (article L111-19-1 du code de l'urbanisme)

Pour les nouveaux équipements :

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Cette règle est aussi applicable dans le secteur UGm.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

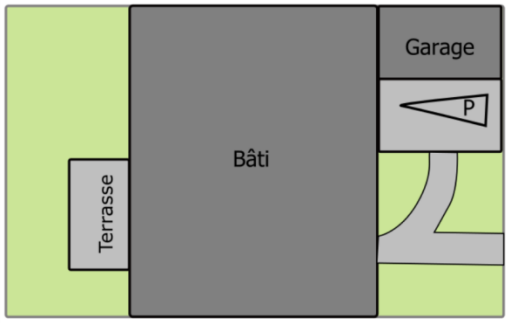
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

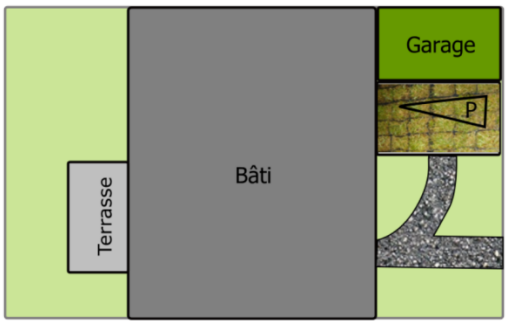


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

Cette règle n'est pas applicable dans le secteur zone UGm.

9.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

9.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

10Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AU

La zone **AU** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante habitat. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.

10.1 Conditions d'urbanisation et destinations

10.1.1 Conditions d'urbanisation

Les conditions d'urbanisation sont indiquées dans le volet programmation des orientations d'aménagement de chaque secteur concerné.
Selon les secteurs, l'urbanisation se fera :

- sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation.

10.1.2 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit sauf travaux sur constructions existantes
2° Habitation : - logement, - hébergement	Autorisé
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation. Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

10.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

10.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

10.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

10.2.1.2 *Hauteur*

La hauteur maximum ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée et un étage (R+1) sauf dans les cas particuliers ci-après.

Cas particulier 1 : si une construction existante dépasse la hauteur maximum autorisée dans la zone, son extension est possible jusqu'à la hauteur de la construction existante.

(cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

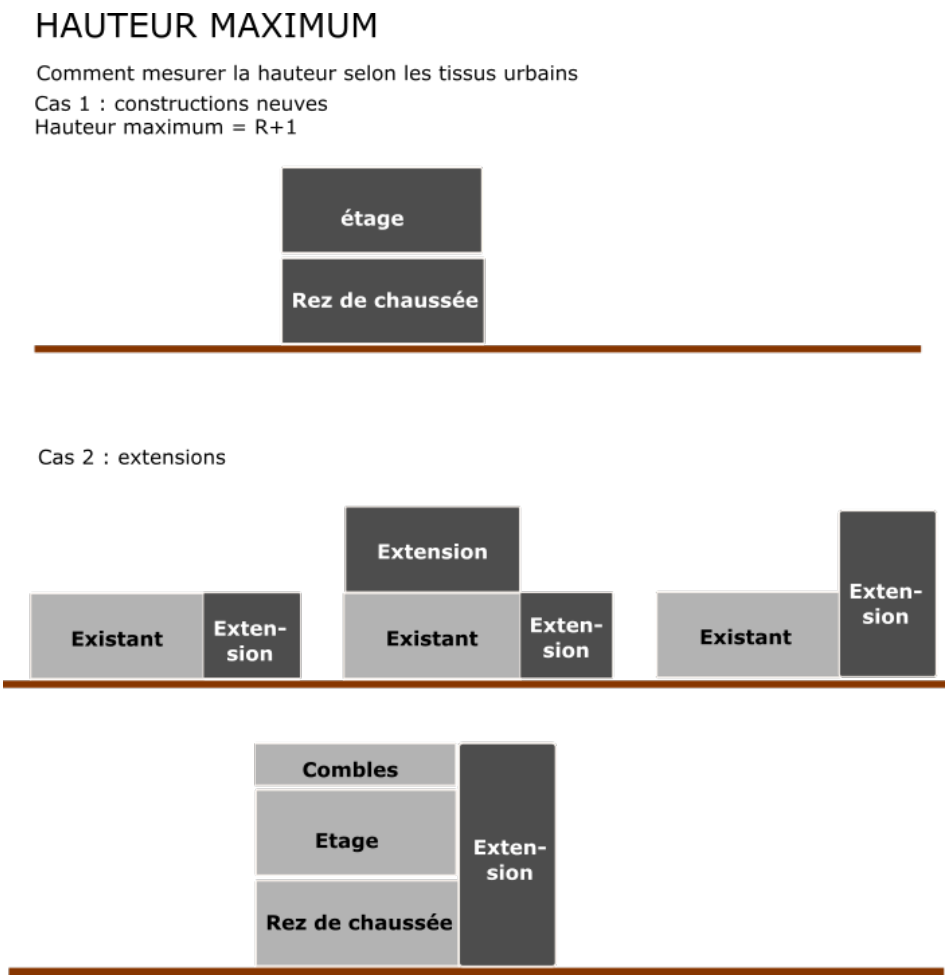


Figure 28 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée

Cas particulier 2 : il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

Cas particulier 3 , Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche aux lieux-dits rue du Pain Perdu, la Pièce Ronde, Ruffigny-Les Près et les Petites Coites :

- Il est fixé une hauteur minimum en R+1 et un maximum de hauteur (R+2+combles) tout en assurant une intégration progressive et harmonieuse des constructions dans la zone.
- La volumétrie des maisons individuelles sera simple afin de limiter la surface de façade et donc les déperditions d'énergie, sauf si la complexité apporte un gain thermique (notamment en brise-soleil).
- Pour les logements collectifs, les volumes présenteront des terrasses et des balcons de surface généreuse, le dernier étage pouvant par exemple, être en retrait afin de libérer des terrasses sur son pourtour. Les toitures en pente pourront valoriser l'espace sous comble et accueillir ainsi un étage supplémentaire.

10.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative

L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;

- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

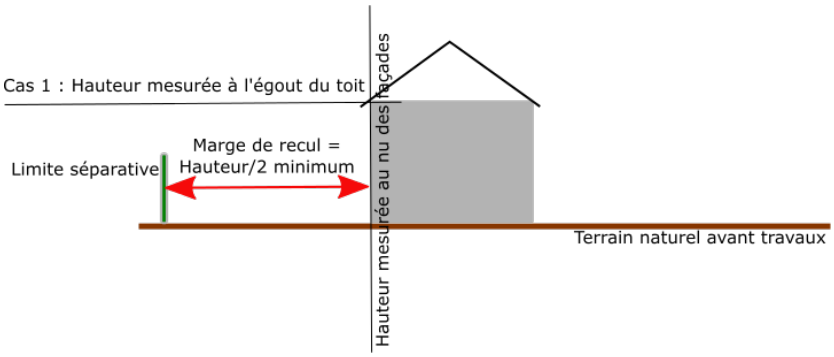


Figure 29 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

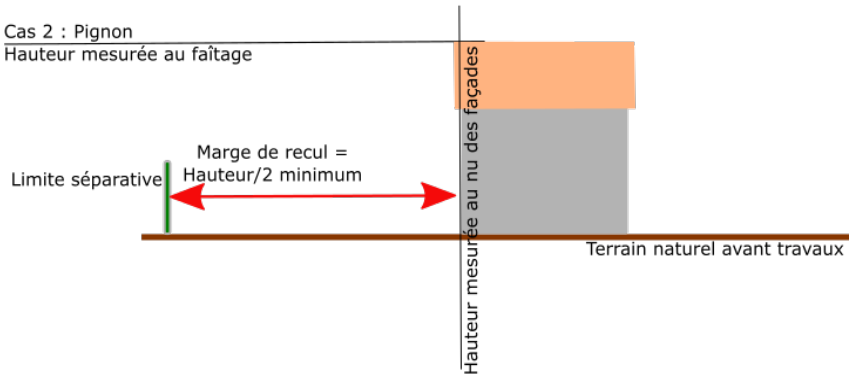


Figure 30 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

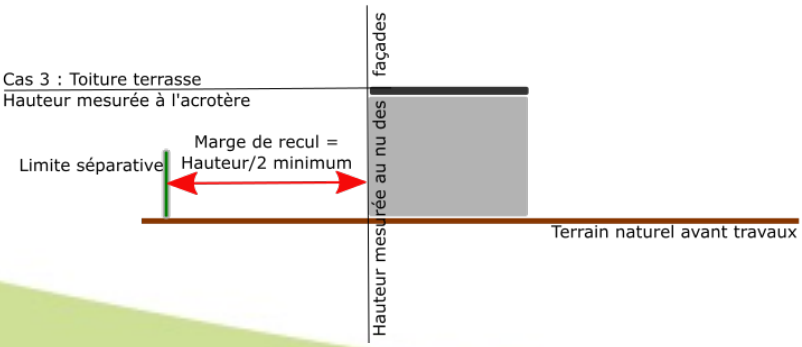


Figure 31 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

3/ Cas particulier

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- les annexes ;
- les équipements collectifs et services publics.

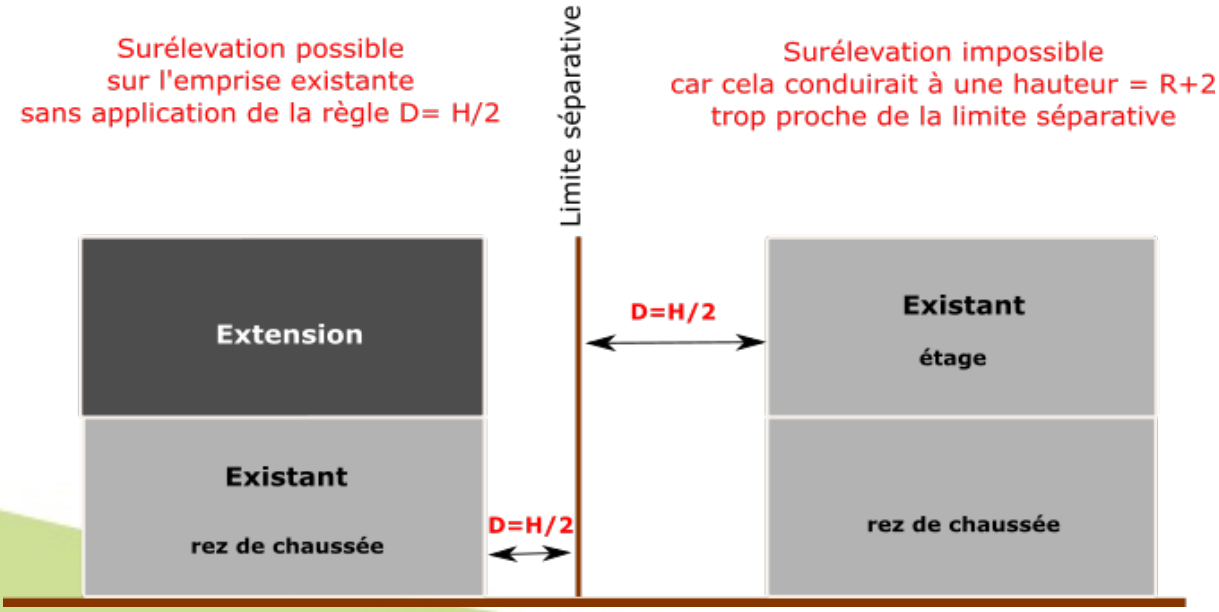
4/ Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche aux lieux-dits rue du Pain Perdu, la Pièce Ronde, Ruffigny-Les Près et les Petites Coites :

Les constructions principales devront être implantées sur au moins une limite séparative.
Si une construction principale est déjà implantée en limite séparative sur la parcelle limitrophe, la construction principale nouvelle doit s'adosser à celle-ci sur tout ou partie de la longueur. (explication : permettre un décalage des maisons qui dégage un peu d'intimité sur les extérieurs).
Si une construction principale est déjà implantée en limite séparative sur plusieurs parcelles limitrophes, la construction principale s'adossera à au moins une de ces constructions sur tout ou partie de la longueur de cette façade. Elle pourra s'adosser à plusieurs constructions.
L'implantation en limite séparative ne peut excéder une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée plus un étage lorsque la construction principale est implantée en limite de la zone AU telle que délimitée à la date d'approbation de la révision n°2.
Remarque : la règle s'applique aussi dans les lotissements.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée, sauf si cela conduit à une hauteur de R+2.(cf. croquis ayant valeur de prescription).

IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche aux lieux-dits rue du Pain Perdu, la Pièce Ronde, Ruffigny-Les Près et les Petites Coites



5/ REGLE DE DENSITE

Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

10.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

10.2.2.1 *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

10.2.2.2 *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…..).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

10.2.2.3 *Implantation dans la pente*

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants :

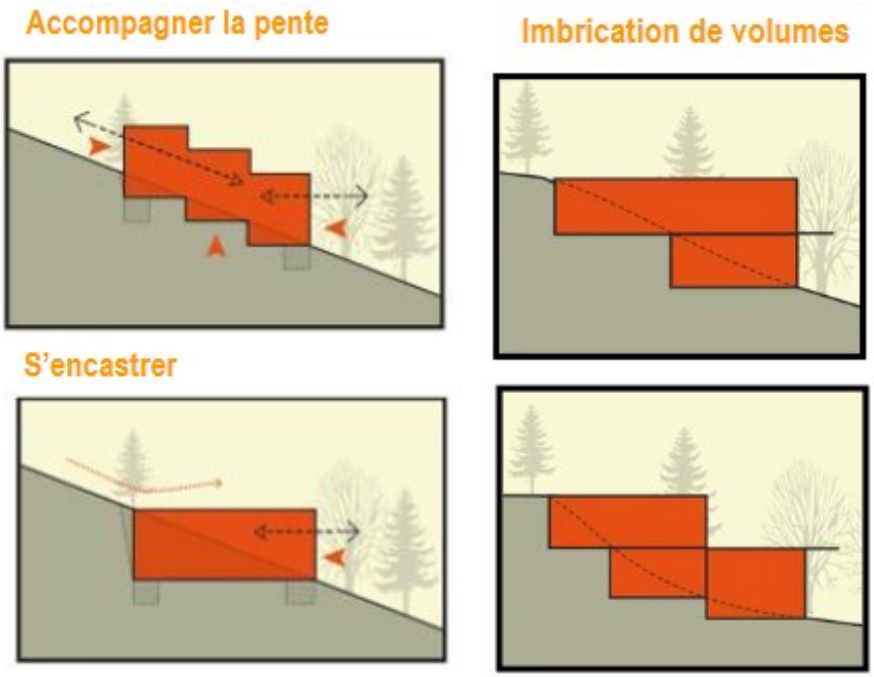


Figure 32 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

10.2.2.4 *Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions récentes autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique (Cf. 10.2.2.2).

10.2.2.4.1 Toitures

Les toitures doivent être :

- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.10.2.2.2).

10.2.2.4.2 Façades

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

10.2.2.4.3 Huisseries – menuiseries

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

10.2.2.4.4 Clôtures

Les règles suivantes doivent être respectées, sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

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. Les murs en parpaing devront être enduits.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage, sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche :
Les clôtures seront composées de haies vives plantées sur la propriété privée :

- Elles ne devront pas déborder sur le domaine public,
- Elles ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur

- Les essences seront locales et diversifiées d'au moins 3 d'essences. Les haies persistantes et monospécifiques de type thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.
- Les essences dites comestibles sont recommandées.

Les clôtures de haie vive pourront être doublées :

- Par des clôtures à maille métallique carrée ou rectangulaire, les grillages souples simple torsion et les grillages rigides fixés sur poteaux ne dépassant pas 1.50 m. Tout autre dispositif est interdit.
- Des passages pour la petite faune locale devront être aménagés (hérissons…)

En limite séparative dans les zones AU de La Crèche, les règles applicables sont les mêmes qu'en limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public.

En limite séparative dans les zones AU des autres communes :
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

En limite de zone A et N et de leurs sous-secteurs :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

10.2.2.5 *Constructions neuves de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

L'aspect devra s'intégrer dans son environnement bâti.
Sont interdits en revêtement de façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

10.2.2.6 *Autres constructions*

10.2.2.6.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

10.2.2.6.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 10.2.2.4.

10.2.2.6.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

10.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche : le taux d'imperméabilisation de chaque terrain est limité à 40 % de sa surface. Cette règle s'applique aussi dans les lotissements.

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche :
Les espaces libres seront plantés d'au moins :

- deux arbres tiges pour les parcelles inférieures à 400 m²,
- trois arbres tiges pour les parcelles comprises entre 400 et 500 m²
- quatre arbres tiges pour les parcelles supérieures à 500 m²
- pour les logements collectifs, un arbre tige minimum par place de stationnement.

Les arbres seront plantés à 2 m minimum de la limite séparative et 4 m des façades.

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche : Afin de favoriser la convivialité, au moins un espace public sera aménagé dans l'opération avec mobilier urbain (espace pique-nique, bancs, jeux…) et espaces végétalisés (verger, potager partagé…).

10.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin.

Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé pour :

- les équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à des activités ;
- les constructions d'habitat collectif.

Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

Cas particulier
Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche :
Les stationnements seront gérés par des petites poches regroupant plusieurs stationnements répartis sur l'opération. Ils seront traités pour être perméables.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, accompagné de haies arbustives.

10.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5

Dispositions particulières applicables dans les zones AU de La Crèche :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
- sauf impossibilité technique à justifier, la gestion des eaux pluviales des espaces publics s'effectuera par des infrastructures à ciel ouvert de type noue et bassin végétalisés ou bien par des chaussées réservoir.
- Des espaces verts en creux pourront être installés pour faciliter les infiltrations
- L'installation des récupérateurs d'eau enterrés sont à privilégier dans les espaces privés
- Eclairage public : pas de mat, uniquement des éclairages au sol pour le piéton et le cycliste par détection de mouvement. Exception pourra être faite pour répondre aux exigences liées à l'accessibilité.

11 Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser 1AU

La zone **1AU** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante habitat à long terme. Elle est fermée à l'urbanisation. Pour permettre l'urbanisation de ces zones, le PLUi fera l'objet d'une modification afin de reclasser ces secteurs en zone AU.

Toute construction ou installation sont interdites sauf constructions nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
Les parcs éoliens et photovoltaïques au sol sont interdits.

12Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AUf

La zone **AUf** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante activités. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.

12.1 Conditions d'urbanisation et destinations

12.1.1 Conditions d'urbanisation

Les conditions d'urbanisation sont indiquées dans le volet programmation des orientations d'aménagement de chaque secteur concerné.
Selon les secteurs, l'urbanisation se fera :

- sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour tout projet aménagé par tranche, un taux de commercialisation de 60 % doit être réalisé avant l'aménagement de toute nouvelle tranche (Concernant le pôle d'activités « Atlansèvre », ce taux de 60 % s'applique par zone d'activités). Ce taux pourra être abaissé pour les 3 parcs d'activités stratégiques (Atlansèvre La Crèche/François, Atlansèvre Mégy Sud et Atlansèvre Sainte-Eanne) afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

12.1.2 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit
2° Habitation : - logement, - hébergement	Les logements et hébergements sont interdits sauf dans les cas suivants : - logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans la volumétrie du nouveau bâtiment d'activités, - extension de construction existante.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Les commerces de détail sont autorisés uniquement dans les secteurs indicés « c ». Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs…) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. Les autres destinations sont autorisées

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

12.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

12.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

12.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

12.2.1.2 *Hauteur*

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

12.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie
Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas suivants.

Cas 1 : Aux abords de l'A 10 et de l'A 83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, y compris les aménagements cyclables ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas 2 : Aux abords de la RD737, une marge de recul de 10 m minimum est fixée par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Dans le cas d'une construction existante implantée dans cette marge de recul, une extension est possible dans le prolongement de la façade, sans réduire le recul existant. A l'intérieur de cette marge de recul, sont autorisés les aménagements nécessaires à la voirie, y compris les aménagements cyclables, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

Cas 3 : Aux abords de la RD611, une marge de recul de 20 mètres minimum est fixée par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Dans le cas d'une construction existante implantée dans cette marge de recul, une extension est possible dans le prolongement de la façade, sans réduire le recul existant. A l'intérieur de cette marge de recul, sont autorisés les aménagements nécessaires à la voirie, y compris les aménagements cyclables, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

2/ Implantation en limite séparative
Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.
Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.
La marge de recul est mesurée au nu des façades.
La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.
(cf. croquis ayant valeur de prescription)

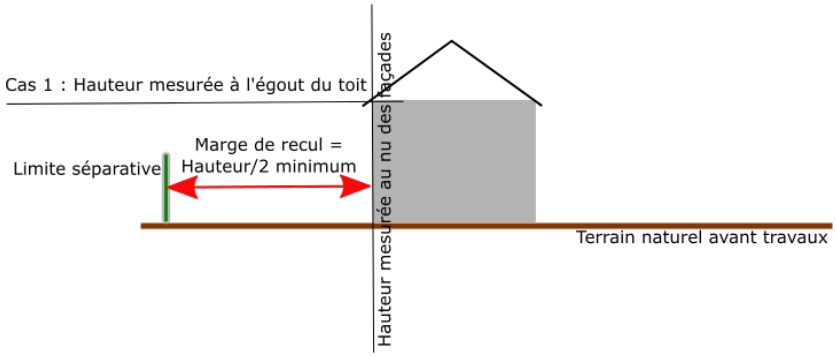


Figure 33 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

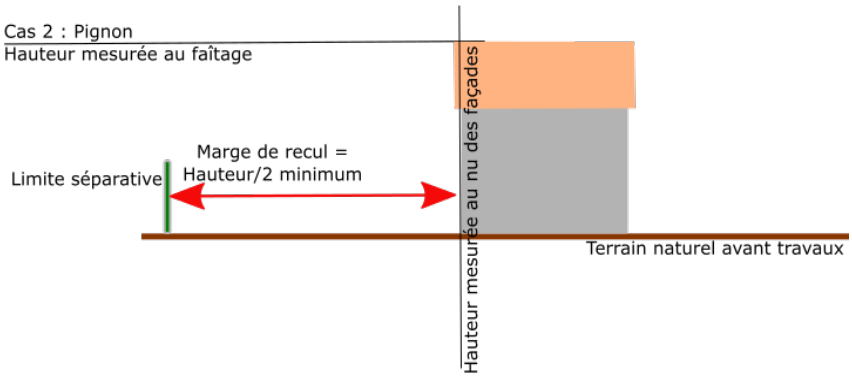


Figure 34 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

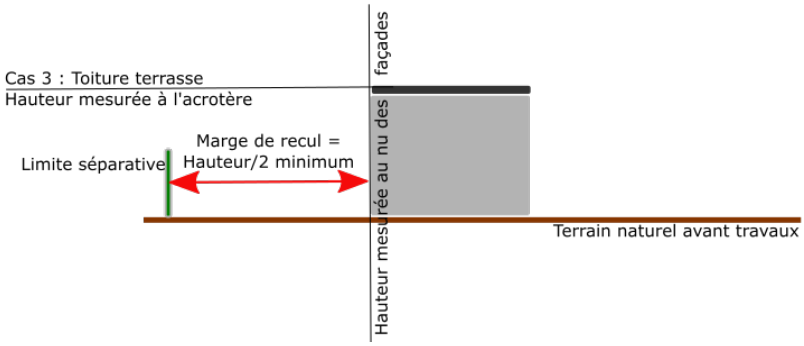


Figure 35 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

12.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdits en façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

12.2.2.1 ***Implantation dans la pente***

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative) :

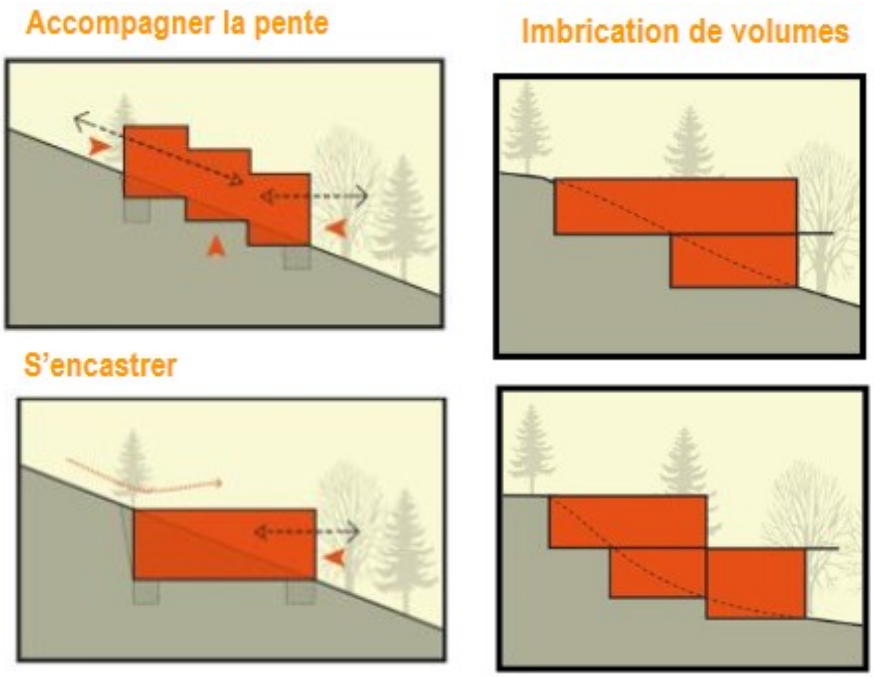


Figure 36 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

12.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs

n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. (article L111-19-1 du code de l'urbanisme)

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

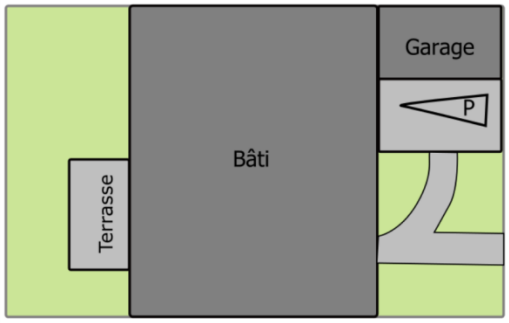
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

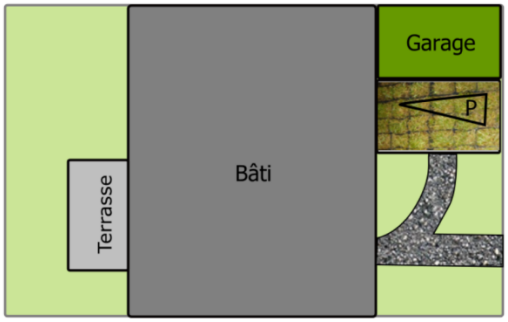


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

12.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'activité.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

12.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

13Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser 1AUf

La zone **1AUf** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation dominante activités à long terme. Elle est fermée à l'urbanisation. Des orientations d'aménagement et de programmation précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés. Lorsque ces conditions seront remplies, le PLUi fera l'objet d'une modification afin de reclasser ces secteurs en zone AUf.
Elle comprend un secteur **1AUfc** dédié au commerce.

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AUf seront soumises à condition : atteindre 60 % de la commercialisation de la première tranche avant l'ouverture d'une nouvelle tranche.

L'ouverture à urbanisation pourra se faire également dans le cas où un projet présente un intérêt général pour la collectivité par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Toute construction ou installation sont interdites sauf constructions nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
Les parcs éoliens et photovoltaïques au sol sont interdits.

14Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser AUg

La zone **AUg** est destinée à recevoir l'urbanisation future à vocation équipements. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions du règlement.

14.1 Conditions d'urbanisation et destinations

14.1.1 Conditions d'urbanisation

Les conditions d'urbanisation sont indiquées dans le volet programmation des orientations d'aménagement de chaque secteur concerné.

14.1.2 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, INTERDICTION OU CONDITIONS PARTICULIÈRES DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	Interdit
2° Habitation : - logement, - hébergement	Les logements et hébergements sont interdits sauf dans le cas suivant : logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans l'emprise des constructions.
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	Interdit Les constructions destinées à la restauration sont admises à condition d'être liées aux équipements admis dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50 m². Cette surface n'est pas limitée pour la restauration collective.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	Autorisé
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	Sont autorisés : - les bureaux nécessaires au fonctionnement des équipements, - les centres de congrès et d'exposition. Sont interdits : industrie et entrepôt

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains de camping ou de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

14.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

14.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

14.2.1.1 *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

14.2.1.2 *Hauteur*

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

14.2.1.3 *Implantations*

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Implantation en limite séparative

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.

Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.

La marge de recul est mesurée au nu des façades.

La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.

(cf. croquis ayant valeur de prescription)

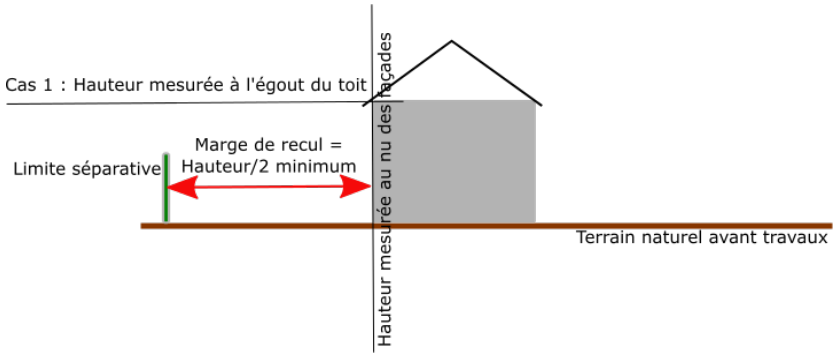


Figure 37 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

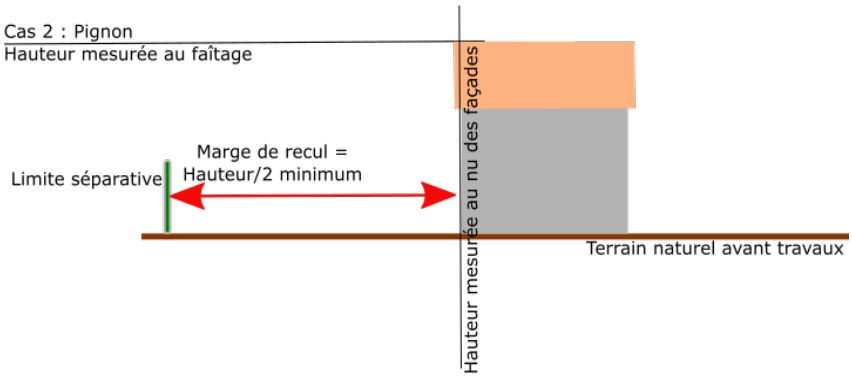


Figure 38 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

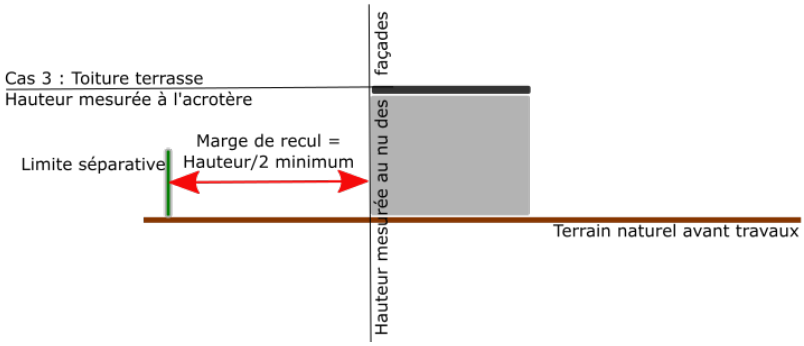


Figure 39 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

14.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle sauf :

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

14.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des

aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. (article L111-19-1 du code de l'urbanisme)

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être inférieur à 0.30 *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

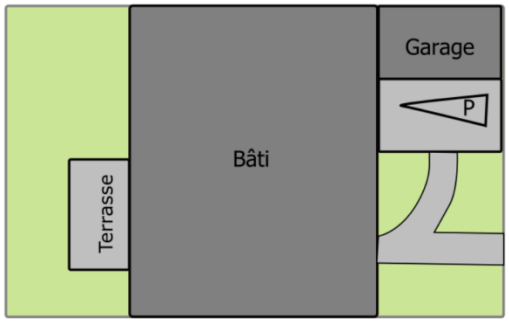
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière…)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé…)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée…)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum

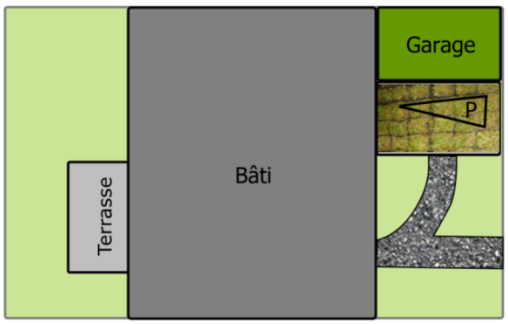


Maison = 125 m²
Garage = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking = 15 m²
Allée = 20 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
Terrasse = 12 m²
Parking sur dalle alvéolées = 15 m²
Allée gravillonnée = 15 m²
Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
+ (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
+ (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
+ (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
= 82.5 /250 = 0.33
Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

14.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les implantations nouvelles. Le projet respectera la réglementation applicable en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments.

14.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

15Dispositions particulières applicables à la zone agricole A et ses secteurs Ae, Aeol, Ap, Ai et Api

La zone agricole dite zone A recouvre les secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle couvre aussi des hameaux et des constructions existantes isolées.
La zone A comprend :

- un secteur **Ae** plus restrictif que la zone A qui correspond aux secteurs agricoles situés dans le périmètre de la zone Natura 2000 ZPS la Plaine de La Mothe Lezay.
- un secteur **Aeol** dans lequel sont admises les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne d'intérêt collectif.
- un secteur **Ap** dans lequel sont interdites toutes les constructions pour éviter tout impact sur le paysage.
- Des secteurs **Ai** et **Api** correspondant aux zones agricoles inondables (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).

La zone A comprend également des **S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées (STECAL) Ac, Ah, Aht, At dont le règlement est détaillé plus loin.

15.1 Destinations

En zone A, tout est interdit sauf :
1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ; et notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Si le gite se limite à faire de l'hébergement et n'est pas un moyen de faire visiter la ferme, ou déguster ses produits, le gîte n'est pas lié à l'activité agricole.

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de ne pouvoir, pour des raisons techniques avérées, être implantées en d'autres lieux.

3° Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments désignés sur le document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.[1]

4° Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

[1]Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

5°Sont autorisés les abris pour animaux limités à 50 m² par construction sauf en zone Ae, où l'emprise maximum est de 30 m², et en Ai où l'emprise au sol est limitée à 20 m². Les abris pour animaux seront réalisés en structure légère (bois, fibrociment, bardeau bitumé, …)

6°Dans le secteur Ae correspondant aux secteurs agricoles situés dans le périmètre de la zone Natura 2000 (ZPS la Plaine de la Mothe/Lezay) : les destinations autorisées sont 3°, 4° et 5° de la zone A. Les constructions pour des CUMA sont interdites.

7° Le comblement et le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les gouffres sont interdits.

8° Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

9° Dans le secteur Aeol, en plus des possibilités admises dans la zone A, énoncées ci-dessus, sont admises les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne d'intérêt collectif à condition que le nombre de mats soit au minimum de 4 par zone Aeol.

10° Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont liés ou nécessaire aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

11° Le renouvellement des constructions nécessaires à la production d'énergie éolienne est admis sur les parcs existants. Les nouvelles constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne **de plus de 12 m** sont admises uniquement dans le secteur Aeol.
Les installations destinées à la production d'énergie éolienne de **moins de 12 m** sont autorisées sur **terrain bâti** à condition d'être implantées près de la construction et d'être destinées à de l'autoconsommation.
Les ouvrages et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable (sauf éoliennes **de plus de 12 m et centrales solaires au sol**) sont autorisés qu'ils soient destinés à l'autoconsommation ou à l'injection d'énergie dans le réseau.
Les **centrales solaires au sol** sont interdites en zone A. Cependant les installations d'**agrivoltaïsme** sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

15.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

15.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

15.2.1.1 *Emprise au sol*

1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :
L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m² en zone A et en zone Ae et limitée à une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine.
Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.

L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

Les extensions des constructions à destination d'habitation existants sont limitées à 50% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation suivant la règle la plus favorable, ou dans la limite de 50 m² maximum mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. *En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.*

2/ Pour les autres constructions :
Il n'est pas fixé de règle.

15.2.1.2 ***Hauteur***

1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :

- les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur de R+1+C.
  Cas particulier : si une construction existante dépasse la hauteur maximum autorisée dans la zone, son extension est possible jusqu'à la hauteur de la construction existante ;
- la hauteur maximum des bâtiments annexes est limitée à 4 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des habitations situées en zone inondable : une extension dépassant la hauteur de la construction existante est possible si elle permet de créer un étage dont le plancher est situé au–dessus de la crue de référence[2].

2/ Pour les autres constructions :
Il n'est pas fixé de règle.

15.2.1.3 ***Implantations***

1/ Pour les constructions agricoles, les CUMAS :
Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant :
Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone U ou de zone AU lorsque ce sont des zones mixtes pouvant recevoir des habitations.
La marge de recul est mesurée au nu des façades.
La hauteur est mesurée du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure jusqu'au point le plus haut de la construction.

2/ Pour les constructions d'équipement collectif et les abris pour animaux :
Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant :
Aux abords de la RD611, de l'A10 et de l'A83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique à condition qu'elles soient autorisées dans la zone.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :
L'intégralité des constructions annexes doit être implantée, au maximum, à 30 mètres de l'habitation existante.
(cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

[2] Cela permet de créer une zone refuge hors d'eau.

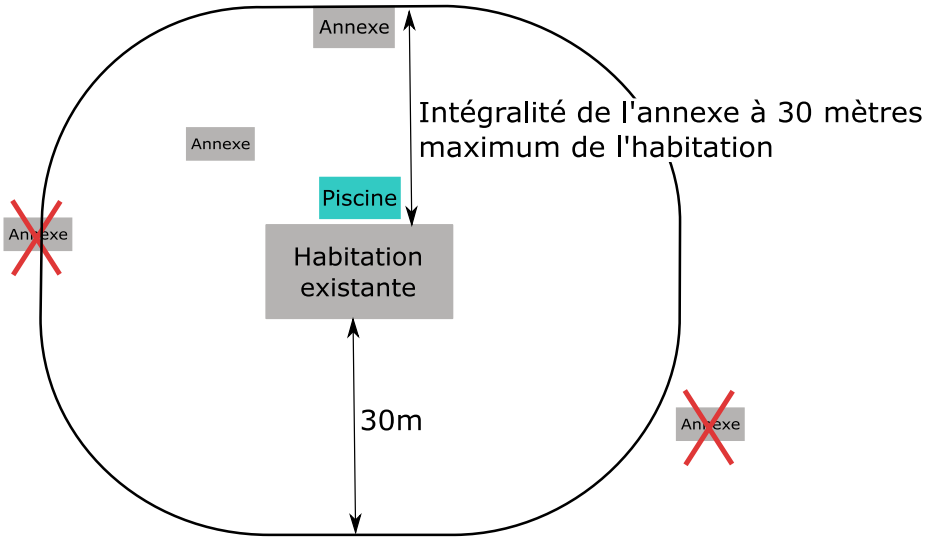


Figure 40 : Implantation des annexes, au maximum, à 30 mètres de la maison d'habitation

Cas particuliers : aux abords de la RD611, de l'A10 et de l'A83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles de bâtiments annexes non accolés aux habitations existantes mais elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4/ Pour les constructions neuves d'habitations

4.1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle.

4.2/ Implantation en limite séparative

L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

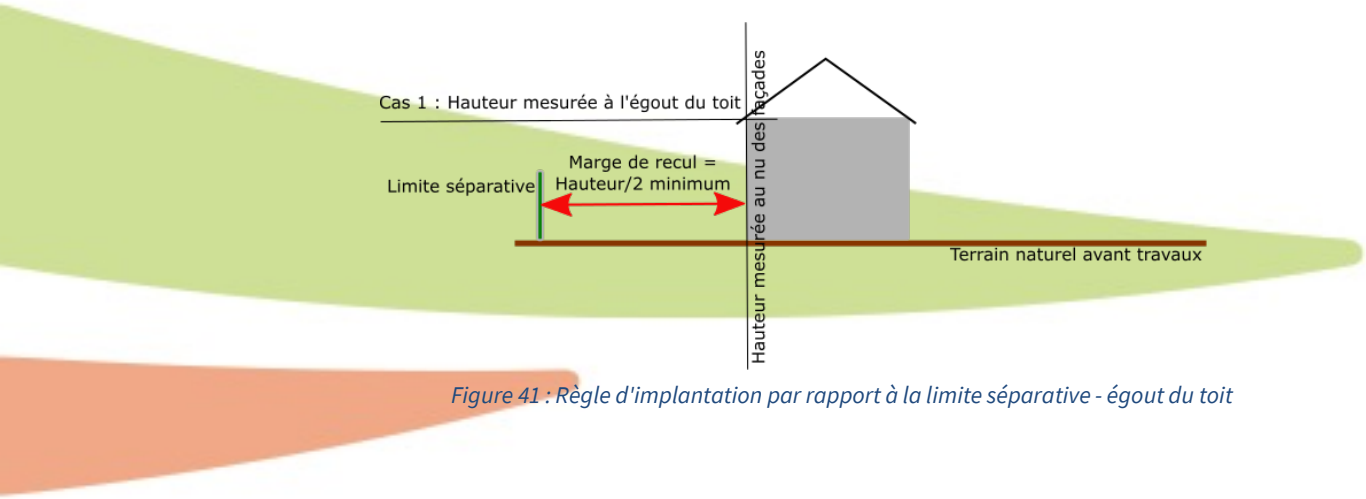


Figure 41 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

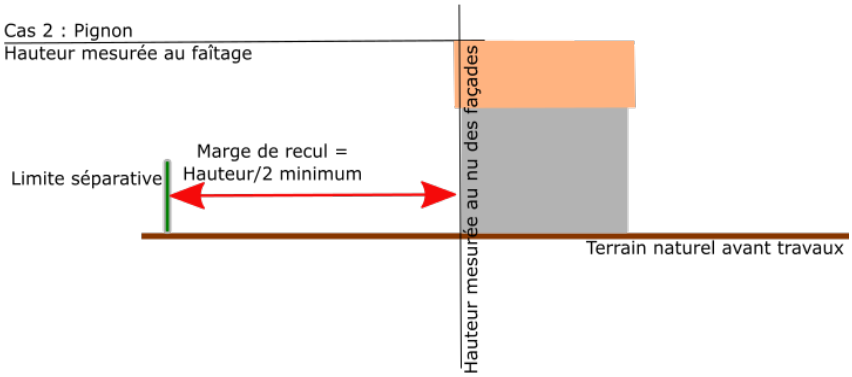


Figure 42 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

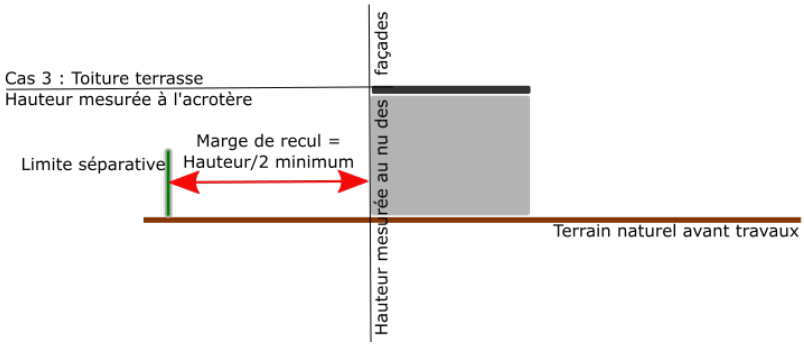


Figure 43 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

REGLE DE DENSITE

Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

15.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

15.2.2.1 *Dispositions générales :*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs,
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

15.2.2.2 *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…..)

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

15.2.2.3 *Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Voir chapitre 2.2.3

15.2.2.4 *Règles applicables aux habitations*

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.

15.2.2.4.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovation, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.15.2.2.2).

15.2.2.4.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

15.2.2.4.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*
- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.
~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

15.2.2.4.4 Clôtures

Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs indicés « i ».

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.
A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

- La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

Les clôtures grillagées sont autorisées pour préserver les bois et forêts.
Les clôtures des parcelles forestières sont autorisées jusqu'à une hauteur de 2 m pour préserver les jeunes plantations.

15.2.2.5 ***Constructions neuves de bâtiments agricoles***

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Le volume et la coloration s'intègreront à l'environnement naturel de la zone rurale.
Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel.

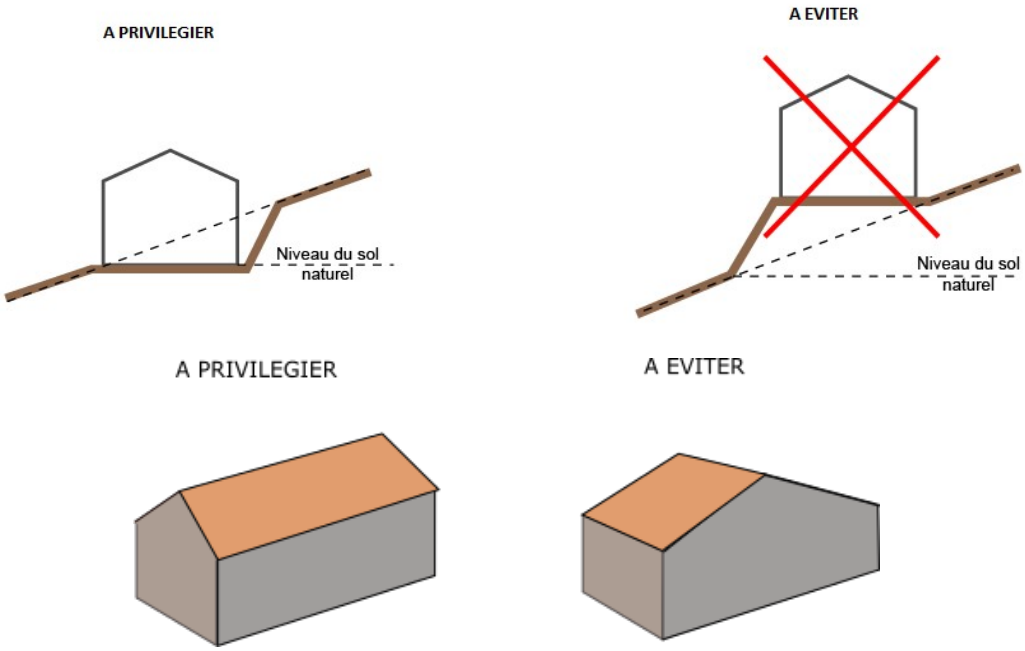


Figure 44 : Illustration des règles permettant une intégration du bâti agricole dans le paysage

Les couvertures en fibrociment seront de teinte naturelle ou imitation tuile ou bien en tôle prélaquée de couleur gris foncé ou de couleur tuile ou tons mêlés.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle neutre (ni rouge ni jaune…) sera privilégié.
En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera prélaquée mate.
La teinte sable est autorisée dans un contexte de bâti environnant.

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.

15.2.2.6 ***Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels***

Dans le cas de changement de destination affectation de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel).
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

15.2.2.7 *Autres constructions*

15.2.2.7.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

15.2.2.7.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages, ni des abris pour animaux doivent respecter le paragraphe 15.2.2.4.

15.2.2.7.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

15.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

15.2.4 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

15.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au chapitre 2.5

16Dispositions particulières applicables aux STECAL de la zone A - secteurs Ac, Ag, Ah, Aht et At

Des **S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées ont été définis en zone A. Ils correspondent à des activités particulières non autorisées en zone A ou bien à des hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles en dents creuses.

16.1 Dispositions particulières applicables au STECAL Ac

Le secteur Ac correspond aux secteurs des carrières en exploitation.

16.1.1 Destinations

Toutes constructions et installations sont interdites sauf celles indiquées ci-dessous :
Sont admis :

- Les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

16.1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

16.1.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

16.1.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 1500 m². Ces constructions peuvent se faire en une ou plusieurs fois sans excéder 1500 m² au total sur la durée de vie du présent document.

16.1.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant au faîtage ou au point le plus haut de la construction. Elle sera de 25 mètres maximum sauf si les contraintes techniques nécessaires aux besoins de fonctionnement de la carrière (exploitation du gisement et de traitement des matériaux) exigent une hauteur supérieure.

16.1.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

16.1.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

16.1.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

16.1.2.2.2 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

16.1.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

16.1.2.4 ***Stationnement***

Les aires de stationnement devront être éco-aménagées tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

16.1.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

16.2 Dispositions particulières applicables au STECAL Ag

Le secteur Ag correspond aux cimetières à Azay-le-Brûlé, Nanteuil et Saint-Martin-de-Saint-Maixent, à l'ancienne déchetterie à Azay-le-Brûlé et à Soudan (lieu-dit les Granges) destinées à être transformée en locaux associatifs, à la salle des Agatis à Soudan, au dépôt communal à Ste-Néomaye, et à la station d'épuration à Pamproux.

16.2.1 Destinations

Sont admis :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics y compris les locaux associatifs :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

16.2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

16.2.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

16.2.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des constructions existantes.

L'emprise au sol des locaux associatifs ne peut excéder 10 % de l'unité foncière à condition de ne pas dépasser 150 m².

16.2.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

16.2.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

16.2.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

16.2.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

16.2.2.2.2 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

16.2.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

16.2.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement devra correspondre au besoin.

16.2.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

16.3 Dispositions particulières applicables au STECAL Ah

Le secteur Ah correspond aux secteurs de villages constructibles.

16.3.1 Destinations

Toutes constructions et installations sont interdites sauf celles indiquées ci-dessous :
Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agrico le et forestière, ainsi qu'à la qualité paysagère du site :

- Les constructions neuves d'habitation,
- Les extensions et les annexes des constructions existantes,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les travaux sur constructions agricoles existante,
- Les tiny houses et les hébergements atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) qu'ils soient à vocation habitation ou touristique sont admis à condition de ne pas excéder *2 au maximum par parcelle cadastrale pour la durée du PLUi, au regard du parcellaire existant, à la date d'approbation du PLUi.*.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

16.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

16.3.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

16.3.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions neuves d'habitations,
- 50 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de la construction existante ou une surface maximum de 50 m², suivant la règle la plus favorable pour les extensions, mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. *En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.*
- L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m², pour une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. *Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.*
- L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

16.3.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol naturel au faîtage ou au point le plus haut de la construction. Elle sera de 7m maximum sauf contraintes particulières.
Dans le cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 7m, la hauteur maximum est celle de la construction existante.

16.3.2.1.3 Implantations

<u>Implantation en limite par rapport à la voie</u>
Il n'est pas fixé de règle.

2/ <u>Implantation en limite séparative</u>
L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite

séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

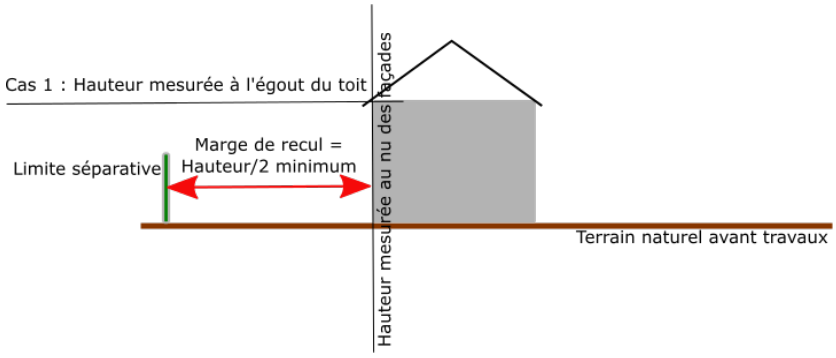


Figure 45 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

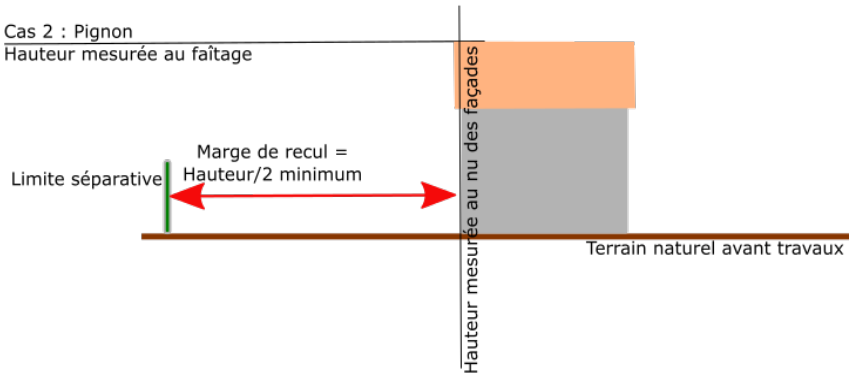


Figure 46 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

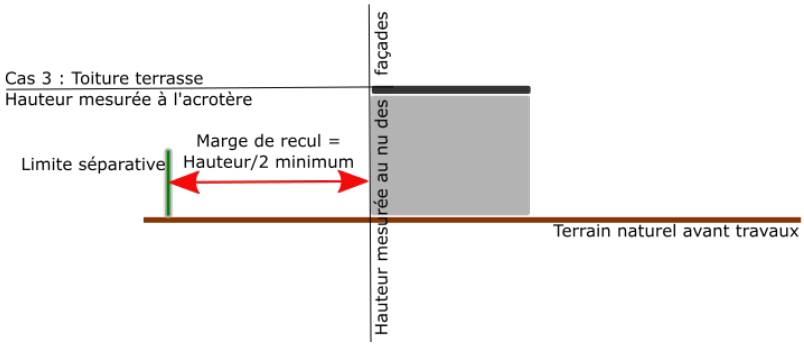


Figure 47 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :

- les annexes,
- les équipements collectifs et services publics.

REGLE DE DENSITE

Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

16.3.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

16.3.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : les tiny houses et autres formes d'hébergement atypique autorisées ne sont pas soumis aux prescriptions des autres paragraphes de l'article 16.3.2.2. mais elles ne devront pas pour autant porter atteinte à leur environnement, par exemple dans le choix des couleurs.

16.3.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

16.3.2.2.3 Autres dispositions applicables pour les habitations

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.

16.3.2.2.3.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovation, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.16.2.2.2).

16.3.2.2.3.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

16.3.2.2.3.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*

- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.
~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur
sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

16.3.2.2.3.4 Clôtures

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.
A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

- La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;

- Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

Les clôtures grillagées sont autorisées pour préserver les bois et forêts.
Les clôtures des parcelles forestières sont autorisées jusqu'à une hauteur de 2 m pour préserver les jeunes plantations.

16.3.2.2.4 Autres constructions

16.3.2.2.4.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

16.3.2.2.4.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 16.2.2.4.

16.3.2.2.4.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

16.3.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Il n'est pas fixé de règle.

16.3.2.4 *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

16.3.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

16.4 Dispositions particulières applicables au STECAL Aht

Le secteur Aht correspond au secteur du projet de camping à La Fortranche d'Exireuil.

16.4.1 Destinations

Toutes constructions et installations sont interdites sauf celles indiquées ci-dessous :
Sont admis à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping caravaning ;
- L'aménagement d'un terrain de camping et de caravaning à condition que le nombre d'emplacements soit limité à 10 emplacements ;
- L'aménagement d'un parc de stationnement à condition qu'il soit lié aux installations touristiques autorisées.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

16.4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

16.4.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

16.4.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 m^2 au total.

16.4.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des cheminées et autres superstructures.
La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.
La hauteur des annexes sera limitée à 4,50m.
Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

16.4.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

16.4.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

16.4.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

16.4.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

16.4.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Les tentes, caravanes, chalets et mobil-homes sont autorisés.

Sinon les constructions respecteront les dispositions relatives aux constructions neuves indiquées ci-dessous.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1. Toitures

Les toitures doivent être :
- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines).

2. Façades

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

3. Huisseries – menuiseries

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4. Clôtures

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,6 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
Non réglementées sauf en limite de terrains agricoles. En ce cas :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

16.4.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Il n'est pas fixé de règle.

16.4.2.4 *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré en dehors du domaine public.
Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
Sont exigées des aires de stationnement pour les vélos.

16.4.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

16.5 Dispositions particulières applicables au STECAL At

Le secteur At correspond au secteur d'hébergements touristiques à Souvigné.

16.5.1 Destinations

Sont admis :

- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les équipements et habitations légères de loisirs,
- Les habitations démontables de type yourte, cabane à condition qu'elles soient destinées à de l'hébergement touristique.
- Les constructions nécessaires aux activités de plein air et de loisirs notamment pour les sports équestres, cynégétiques et halieutiques,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques,
- Les extensions et annexes aux maisons d'habitation existantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

16.5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

16.5.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

16.5.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 70m² correspondant à la somme des surfaces construites à partir de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des constructions liées à l'habitation existante est limitée à :

- 50 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de la construction existante ou une surface maximum de 50 m², suivant la règle la plus favorable pour les extensions, mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. *En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.*
- L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m² pour une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. *Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.*

L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

16.5.2.1.2 Hauteur

La hauteur maximum doit être en accord avec l'environnement.
La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse...

16.5.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.
Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

16.5.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

16.5.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

16.5.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

16.5.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Les habitations démontables telles que yourte, tipi, cabane sont admises.

Sinon les constructions respecteront les dispositions relatives aux constructions neuves indiquées ci-dessous.
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1. Toitures

Les toitures doivent être :

- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines).

2. Façades

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

3. Huisseries – menuiseries

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4. Clôtures

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,6 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.
A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, le règlement n'autorisera que des clôtures végétalisées ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

16.5.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

16.5.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré en dehors du domaine public.
Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
Sont exigées des aires de stationnement pour les vélos.

16.5.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

17Dispositions particulières applicables à la zone naturelle N et ses secteurs Ne et Ni

La zone **N** couvre les espaces naturels des vallées, les espaces boisés, les coteaux des vallées, des espaces d'intérêt paysager, les secteurs d'expansion des crues, les espaces à préserver dans le périmètre de captage de la Corbelière.
Les zones N comprennent aussi des espaces agricoles, des hameaux et des constructions existantes isolées.

La zone N comprend :

- Un secteur **Ne** qui correspond aux espaces naturels situés dans le périmètre des zones Natura 2000 (ZPS la Plaine de La Mothe Lezay, ZSC Chaumes d'Avon et ZSC Vallée du Magnerolles) ainsi que les espaces naturels sensibles gérés par le CREN à Avon.
- Un secteur **Ni** correspondant au zone naturelle inondable (Cf. règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4).

La zone N comprend également des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), Nc, Nc1, Nch, Ng, Ngv, Nh, Nj, NL, Nm, Npv, Nr, Ns, Nt dont le règlement est détaillé plus loin.

17.1 Destinations

En zone N, tout est interdit sauf :
1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Si le gite se limite à faire de l'hébergement et n'est pas un moyen de faire visiter la ferme, ou déguster ses produits, le gîte n'est pas lié à l'activité agricole.

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de ne pouvoir, pour des raisons techniques avérées, être implantées en d'autres lieux.

3° Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments désignés sur le document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

4° Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole/forestière ou la qualité paysagère du site.

5° Sont autorisés les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et nécessaires à la mise en valeur du site à condition que :

- les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ;
- les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

6°Sont autorisés les abris pour animaux limités à 50 m² par construction sauf en zone Ne, où l'emprise maximum est de 30 m², et en zone Ni où l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m². Les abris pour animaux

devront être réalisés en structure légère (bois, fibrociment, bardeau bitumé, …) et devront s'intégrer dans l'environnement.

7° Dans le secteur Ne, les constructions suivantes sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et à la biodiversité :

- les abris pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol ; Les abris pour animaux devront être réalisés en structure légère (bois, fibrociment, bardeau bitumé, …) et devront s'intégrer dans l'environnement ;
- Les extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les mêmes conditions que dans le reste de la zone N ;
- Le changement de destination pour les bâtiments désignés sur le document graphique ;
- Les constructions nécessaires aux activités d'entraînement militaire à l'intérieur du Camp d'Avon sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments existants,

8° Le comblement et le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les gouffres sont interdits.

9° Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

10° Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

11° Les installations destinées à la production d'énergie éolienne de moins de 12 m sont autorisées sur terrain bâti à condition d'être implantées près de la construction et d'être destinées à de l'autoconsommation.
Les ouvrages et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable (sauf éoliennes de plus de 12 m) sont autorisés qu'ils soient destinés à l'autoconsommation ou à l'injection d'énergie dans le réseau.

17.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

17.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

17.2.1.1 *Emprise au sol*

1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :
L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m² en zone N et en zone Ne) pour une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. *Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.*

L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

Les extensions des constructions à destination d'habitation existants sont limitées à 50% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation suivant la règle la plus favorable, ou une surface de 50 m² maximum mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. *En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.*

2/ Pour les autres constructions :
Il n'est pas fixé de règle.

17.2.1.2 ***Hauteur***

1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :

- les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur de R+1+C. Cas particulier : si une construction existante dépasse la hauteur maximum autorisée dans la zone, son extension est possible jusqu'à la hauteur de la construction existante ;
- la hauteur maximum des bâtiments annexes est limitée à 4 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des habitations situées en zone inondable : une extension dépassant la hauteur de la construction existante est possible si elle permet de créer un étage dont le plancher est situé au–dessus de la crue de référence[3].

2/ Pour les autres constructions :
Il n'est pas fixé de règle.

17.2.1.3 ***Implantations***

1/ Pour les constructions agricoles, les CUMAS :
Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant :
Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone U ou de zone AU lorsque ce sont des zones mixtes pouvant recevoir des habitations.
La marge de recul est mesurée au nu des façades.
La hauteur est mesurée du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure jusqu'au point le plus haut de la construction.

2/ Pour les constructions d'équipement collectif et les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :
Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant :
Aux abords de la RD611, de l'A10 et de l'A83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique à condition qu'elles soient autorisées dans la zone.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :
L'intégralité des constructions annexes (y compris la piscine) doit être implantée, au maximum, à 30 m de l'habitation existante.
(cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle)

[3] Cela permet de créer une zone refuge hors d'eau.

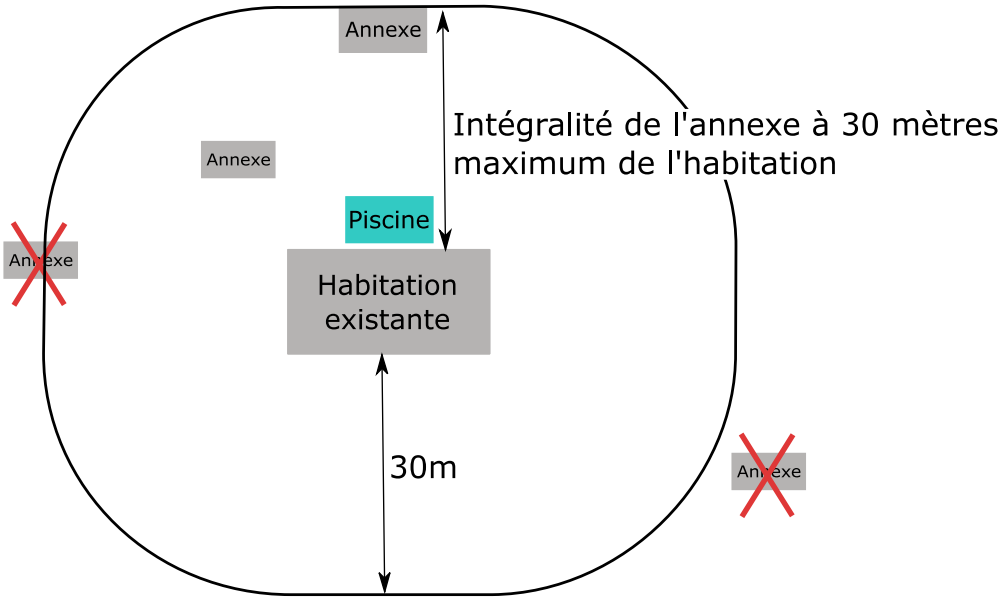


Figure 48 : Implantation des annexes, au maximum, à 30 mètres de la maison d'habitation

Cas particuliers : aux abords de la RD611, de l'A10 et de l'A83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles de bâtiments annexes non accolés aux habitations existantes mais elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

17.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

17.2.2.1 *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

17.2.2.2 ***Architecture contemporaine et bioclimatique***

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

17.2.2.3 ***Dispositions applicables aux éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme***

Voir p 17 chapitre 2.2.3

17.2.2.4 ***Règles applicables aux habitations***

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.

17.2.2.4.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.17.2.2.2).

17.2.2.4.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

17.2.2.4.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*
- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.
~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

17.2.2.4.4 Clôtures

Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs indicés « i ».

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.

A l'intérieur d'un village, les clôtures pleines sont autorisées. la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.
A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

- La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

17.2.2.5 ***Constructions neuves de bâtiments agricoles***

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Le volume et la coloration s'intègreront à l'environnement naturel de la zone rurale.
Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel.

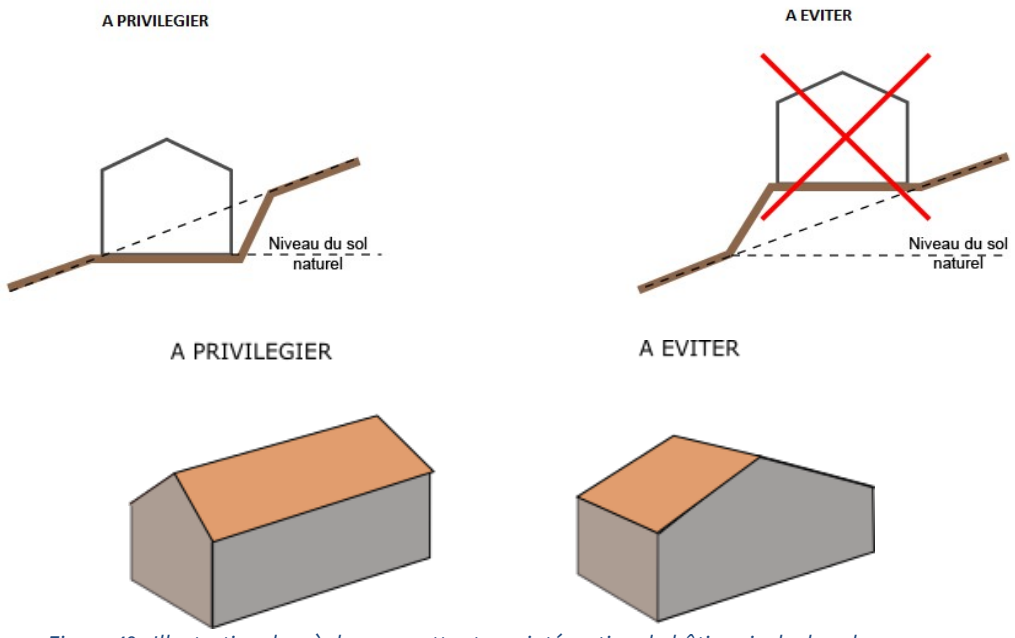


Figure 49 : Illustration des règles permettant une intégration du bâti agricole dans le paysage

Les couvertures en fibrociment seront de teinte naturelle ou imitation tuile ou bien en tôle prélaquée de couleur gris foncé ou de couleur tuile ou tons mêlés.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.
En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme en bardage), celle-ci sera prélaquée mate…
La teinte sable est autorisée dans un contexte de bâti environnant.

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.

17.2.2.6 ***Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels***

Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

17.2.2.7 ***Autres constructions***

17.2.2.7.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

17.2.2.7.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages, ni des abris pour animaux doivent respecter le paragraphe 17.2.2.4.

17.2.2.7.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

17.2.2.8 *Dispositions applicables aux clôtures*

Les clôtures ne doivent pas excéder 1.20 m et seront posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol. Elles ne pourront être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune et seront en matériaux naturels ou traditionnels.
La règle ne s'applique pas aux clôtures de plus de trente ans ; toute réfection ou rénovation de clôtures de plus de trente ans devra en revanche être réalisée selon les critères ci-dessus.
L'article L372-1 du code de l'environnement prévoit les exceptions à ces dispositions, notamment pour les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole et pour les clôtures des élevages équins.
Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans le cas des habitations, elles respecteront les règles édictées au paragraphe 17.2.2.4.4.
Les clôtures grillagées sont autorisées pour préserver les bois et forêts. Elles devront respecter les règles édictées ci-dessus.

17.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

17.2.4 Stationnement

Non réglementé.

17.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18Dispositions particulières applicables aux STECAL de la zone N - secteurs Nc, Nc1, Ncg, Ng, Ngv, Nh, Nj, Njm, NL, Nm, Npv, Nr, Ns et Nt

Des **S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées ont été définis en zone N. Ils correspondent à des activités particulières non autorisées en zone N ou bien à des hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles en dents creuses.

18.1 Dispositions particulières applicables au STECAL Nc

Le secteur Nc correspond au secteur des carrières en exploitation ou ancienne carrière.
Une partie de cette zone est soumis à risque inondation, classé **Nci.**

18.1.1 Destinations

Toutes constructions et installations sont interdites sauf celles indiquées ci-dessous :
Sont admis :

- Les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et équipements publics.

Les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens sont interdits.

En Nci, voir règles inscrites dans les dispositions générales au paragraphe 2.4.4.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.1.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.1.2.1.1 Emprise au sol carrières

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 600 m². Ces constructions peuvent se faire en une ou plusieurs fois sans excéder 600 m² au total.

18.1.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant au faîtage ou au point le plus haut de la construction. Elle sera de 25m maximum sauf si les contraintes techniques nécessaires aux besoins de fonctionnement de la carrière (exploitation du gisement et de traitement des matériaux) exigent une hauteur supérieure.

18.1.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.
Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.1.2.2 ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

18.1.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.1.2.2.2 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règles.

18.1.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.1.2.4 ***Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

18.1.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.2 Dispositions particulières applicables au STECAL Nc1

Le secteur Nc1 correspond au secteur de dépôt à Miseré sur la Commune de La Crèche (périmètre de surveillance d'un dépôt de déchet).

18.2.1 Destinations

Voir liste des interdictions et des possibilités définies dans l'arrêté préfectoral annexée au PLUi. (cf. Annexe PLUi « 4.3.8_AP_surveillance_LaCrèche »)

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.2.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.2.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 150 m². Ces constructions peuvent se faire en une ou plusieurs fois sans excéder 150 m² au total.

18.2.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 4,5m au point le plus haut.

18.2.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.2.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.2.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.

Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.2.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.2.2.2.3 Autres dispositions applicables dans les STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.2.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.2.2.4 ***Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

18.2.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.3 Dispositions particulières applicables au STECAL Ng

Le secteur Ng correspond à des secteurs accueillant des équipements collectifs.

18.3.1 Destinations

Sont admis :
Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.3.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.3.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des constructions existantes.

18.3.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des cheminées et autres superstructures.
La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

18.3.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.
Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.3.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.3.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la

topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.3.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.3.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.3.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.3.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement devra correspondre au besoin.

18.3.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.4 Dispositions particulières applicables au STECAL Ngv

Le secteur Ngv correspond au secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage à La Crèche

18.4.1 Destinations

Sont admis :

- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation générale de la zone et respectent son caractère.
- Les affouillements et exhaussements liés à la vocation de la zone.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.4.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.4.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 20 m². Ces constructions peuvent se faire en une ou plusieurs fois sans excéder 20 m² au total à partir de la date d'approbation du PLUi.

18.4.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 4,5m au point le plus haut.

18.4.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.4.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.4.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.

Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.4.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.4.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.4.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.4.2.4 ***Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

18.4.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.5 Dispositions particulières applicables au STECAL Nh

Le secteur Nh correspond au secteur de villages constructibles.

18.5.1 Destinations

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière, ainsi qu'à la qualité paysagère du site :

- Les constructions neuves d'habitation,
- Les extensions et les annexes des constructions existantes,
- Les changements de destination des constructions existantes
- Les tiny houses et les hébergements atypiques (yourtes, mobilhomes, roulottes, etc…) qu'ils soient à vocation habitation ou touristique sont admis à condition de ne pas excéder 2 *au maximum par parcelle cadastrale pour la durée du PLUi, au regard du parcellaire existant, à la date d'approbation du PLUi…*

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.5.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.5.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 % de la surface de l'unité foncière pour les constructions neuves d'habitations,
- 50 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de la construction existante, ou une surface maximum de 50 m², suivant la règle la plus favorable pour les extensions, mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. *En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.*
- L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m² pour une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. *Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.*

L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

18.5.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant au faîtage ou au point le plus haut de la construction. Elle sera de 7m maximum sauf contraintes particulières.
Dans le cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 7m, la hauteur maximum est celle de la construction existante.

18.5.2.1.3 Implantations

<u>Implantation en limite par rapport à la voie</u>
Il n'est pas fixé de règle.

2/ <u>Implantation en limite séparative</u>
L'implantation des constructions au nu des façades sera :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance à la limite sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade (hauteur mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 1,90 mètre si une ouverture est créée sur la façade donnant sur la limite séparative (cf. croquis ayant valeur de prescription). Toutefois une surélévation d'un bâti existant pourra être autorisée sur l'emprise du bâti existant sans respecter la règle suscitée.

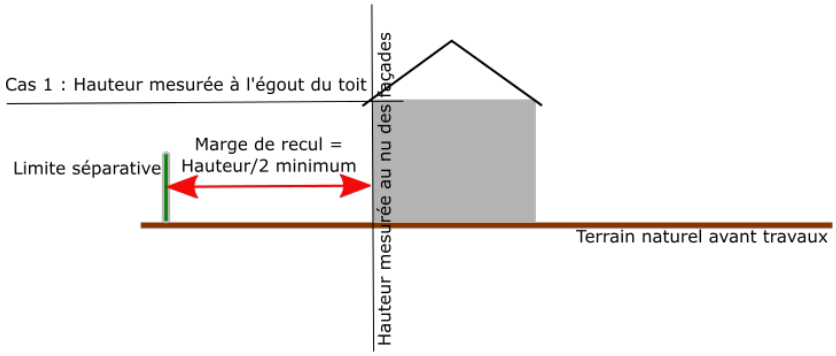


Figure 50 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

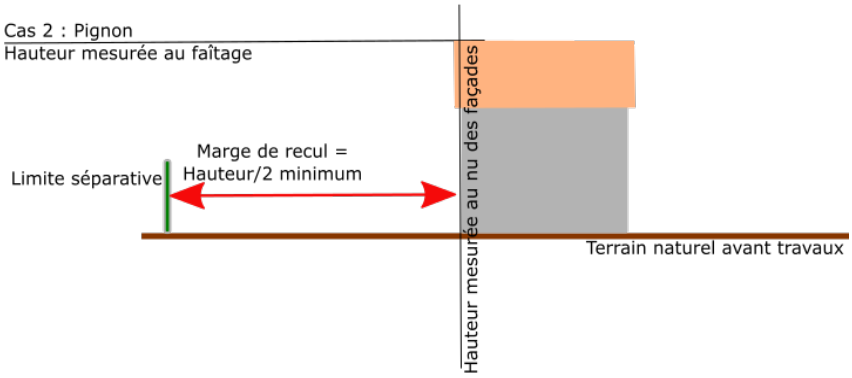


Figure 51 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

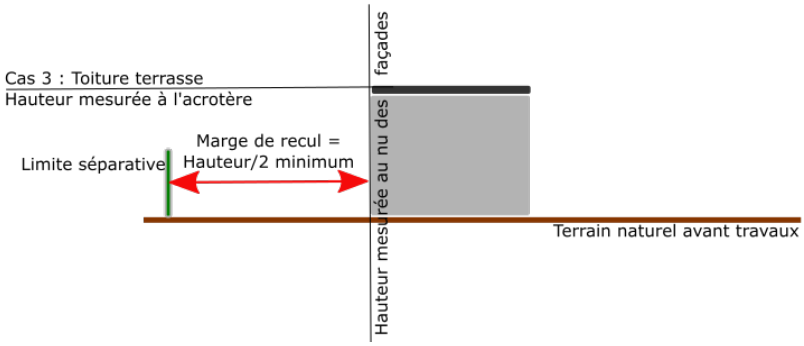


Figure 52 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

Cas particulier
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour :
- les annexes,
- les équipements collectifs et services publics.

REGLE DE DENSITE
Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux…). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation.

18.5.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.5.2.2.1 Dispositions générales
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :
- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : les tiny houses et autres formes d'hébergement atypique autorisées ne sont pas soumis aux prescriptions des autres paragraphes de l'article 18.6.2.2. mais elles ne devront pas pour autant porter atteinte à leur environnement, par exemple dans le choix des couleurs.

18.5.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique
La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;

- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.5.2.2.3 Règles applicables aux habitations

Le principe général est de respecter la typologie d'origine.

18.5.2.2.3.1 Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :

En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les toitures doivent être :

- soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines, cf.18.2.2.2).

18.5.2.2.3.2 Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,

- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

18.5.2.2.3.3 Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées :* elles *sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*
- Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
- l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.
~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

18.5.2.2.3.4 Clôtures

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.
A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;

Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

Les clôtures grillagées sont autorisées pour préserver les bois et forêts.
Les clôtures des parcelles forestières sont autorisées jusqu'à une hauteur de 2 m pour préserver les jeunes plantations.

18.5.2.2.4 Autres constructions

18.5.2.2.4.1 Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

18.5.2.2.4.2 Les locaux de surfaces inférieures à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, agglomérés de ciment sont interdits.
L'aspect de tôle ondulée en façade et en toiture est interdit.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits.

Les constructions neuves de plus de 50 m² qui ne sont ni des abris de jardin, ni des garages doivent respecter le paragraphe 18.2.2.4.

18.5.2.2.4.3 Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

18.5.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Il n'est pas fixé de règle.

18.5.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

18.5.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.6 Dispositions particulières applicables au STECAL Nj

Le secteur Nj correspond au secteur de jardins potagers, jardins collectifs familiaux, etc...

18.6.1 Destinations

Sont autorisés sous condition d'insertion au milieu naturel :

- Pour les jardins collectifs, des cabanes de jardins, à raison d'une cabane de 4m² d'emprise au sol maximum par parcelle.
- Pour les jardins individuels : 1 cabane de 4m² d'emprise au sol maximum par parcelle.
- Les installations nécessaires à l'aménagement des circulations piétonnières en bords de Sèvre notamment passerelles.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.6.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.6.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 4m² par cabanon.

18.6.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 4m au point le plus haut.

18.6.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.6.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.6.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.6.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.6.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment. L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

18.6.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.6.2.4 ***Stationnement***

Pour les jardins collectifs, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

18.6.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.7 Dispositions particulières applicables au STECAL Njm

Le secteur Njm correspond au secteur de jardins maraichers.

18.7.1 Destinations

Sont autorisés sous condition d'insertion au milieu naturel :

- Les installations et constructions nécessaires à l'activité de maraîchage telles que serres, locaux de stockage de matériel et de lavage des légumes, etc., à condition de ne pas être situées dans une zone soumise à un risque d'inondation.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.7.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.7.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité de maraîchage telles que locaux de stockage de matériel et de lavage des légumes, etc., est limitée à 30 m² par construction. L'emprise au sol des serres est limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

18.7.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 4m au point le plus haut.

18.7.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.7.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.7.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

18.7.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.7.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

La couverture aura un aspect de type tuiles canal, ou mécanique plate ou en zinc ou en plaque de fibre ciment. L'emploi à nu de matériaux préfabriqués, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

18.7.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.7.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

18.7.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.8 Dispositions particulières applicables au STECAL NL

Le secteur NL correspond au secteur de :

- Stand de tir
- Jardin paysager à Fleur d'Eau à Cherveux
- Musée des tumulus de Bougon
- Ball-trap à Ste Néomaye
- Mares des Antes à Bougon
- Plaine de jeux à Champ Cornu à la Crèche
- Projet d'aire de jeux à La Crèche à Miseré
- Parc à François
- Projet de galerie paléontologique à Nanteuil
- Cercle de voile de la Touche Poupard à Exireuil.

18.8.1 Destinations

Sont admis :

- Les constructions nécessaires aux activités de plein air et de loisirs notamment pour les sports équestres, cynégétiques et halieutiques,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques,
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.8.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.8.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 2% de la surface de l'unité foncière avec un maximum de 150m² d'emprise au sol pour la totalité des constructions nouvelles à partir de la date d'approbation d'un PLUi.

Disposition particulière pour le stand de tir de l'Espérance : L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 18% de la surface de l'unité foncière avec un maximum de 1200m² d'emprise au sol pour la totalité des constructions nouvelles à partir de la date d'approbation d'un PLUi.

18.8.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 9m au point le plus haut.

Sauf dans le jardin paysager à Fleur d'Eau à Cherveux où la hauteur des constructions est limitée à 4m au point le plus haut.

18.8.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.8.2.2 ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

18.8.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.8.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.8.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le secteur du Jardin paysager à Fleur d'Eau à Cherveux :
Les façades seront constituées de bardage bois, de ton naturel. Les menuiseries seront en bois, de ton naturel. La couverture sera en tuiles ton terre cuite ou bien végétalisée.

18.8.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le secteur de l'Espérance à Exireuil où une haie devra être conservée et /ou plantée sur la limite ouest de la zone.

18.8.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
Sont exigées des aires de stationnement pour les vélos.

18.8.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.9 Dispositions particulières applicables au STECAL Nm

Le secteur Nm correspond au secteur du terrain militaire à Saint-Maixent-l'Ecole.

18.9.1 Destinations

Sont admis :

- Les installations de plein-air destinées au fonctionnement des activités militaires
- Une construction à usage d'habitation, à condition :
    - qu'elle soit destinée au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone,
    - qu'elle soit directement liée et nécessaire aux activités existantes dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles soient destinées au traitement des effluents ou à la distribution d'eau potable.
- L'extension des constructions existantes et des constructions liées aux activités déjà existantes dans la zone à condition qu'elle n'excède pas 30 % de leur emprise à la date de l'approbation du PLUi.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.9.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.9.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

18.9.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 15m au point le plus haut.

18.9.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.9.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.9.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;

- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.9.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.9.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.9.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.9.2.4 ***Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

18.9.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.10 Dispositions particulières applicables au STECAL Npv

Le secteur Npv correspond au secteur de parcs photovoltaïques à venir.

18.10.1 Destinations

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie solaire à condition :
  - De ne pas compromettre l'intérêt environnemental des espaces sur lesquels ils sont installés.
  - D'avoir recourt aux méthodes les moins impactantes sur le sol. Les mouvements de terrain sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation des panneaux.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.10.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.10.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.10.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée aux besoins des installations.

18.10.2.1.2 Hauteur

La hauteur est limitée au point le plus haut à 4m.

18.10.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.10.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.10.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.10.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.10.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.10.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.10.2.4 ***Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

18.10.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.11 Dispositions particulières applicables au STECAL Nr

Le secteur Nr correspond au secteur d'aire de service et péage de l'autoroute.

18.11.1 Destinations

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier et notamment aux aires de service et de repos de l'autoroute.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.11.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.11.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.11.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

18.11.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 15m au point le plus haut.

18.11.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.11.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.11.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.

Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

18.11.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.11.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.11.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Il n'est pas fixé de règle.

18.11.2.4 *Stationnement*

Il n'est pas fixé de règle.

18.11.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.12 Dispositions particulières applicables au STECAL Ns

Le secteur Ns correspond au secteur de terrain de sports motorisés de Saivres.

18.12.1 Destinations

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités de loisirs et de la pratique des sports motorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par une activité autorisée dans ce secteur.
- Les parcs de stationnement liés aux activités et équipements autorisés dans ce secteur sous réserve d'être éco-aménagés.

Les aménagements mentionnés aux points 2 et 3 doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.12.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.12.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.12.2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2 % de la superficie de l'unité foncière.

18.12.2.1.2 Hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m au point le plus haut.
La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.

18.12.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.
Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.12.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

18.12.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la

topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.
Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.12.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.12.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

18.12.2.3 ***Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

Il n'est pas fixé de règle.

18.12.2.4 ***Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
Sont exigées des aires de stationnement pour les vélos.

18.12.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

18.13 Dispositions particulières applicables au STECAL Nt

Le secteur Nt correspond au secteur d'habitat atypique de Cherveux et d'hébergement touristique de Valette à Azay-le-Brûlé.

18.13.1 Destinations

Sont admis :

- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les équipements et habitations légères de loisirs,
- Les habitations démontables de type yourte, cabane à condition qu'elles soient destinées à de l'hébergement touristique.
- Les constructions nécessaires aux activités de plein air et de loisirs notamment pour les sports équestres, cynégétiques et halieutiques,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques,
- Les extensions et annexes aux maisons d'habitation existantes.

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles.

18.13.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

18.13.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

18.13.2.1.1 Emprise au sol

Secteur Nt à Cherveux :

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 40 m² maximum pour chaque construction destinée à une habitation de loisirs ou autre habitat atypique avec une surface maximale de 1000m² à partir de la date d'approbation du PLUi. De plus, une surface 500 m² maximum, à faire en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLUi, pour les locaux communs nécessaires à ces hébergements, les constructions nécessaires aux activités de plein air et de loisirs notamment pour les sports équestres, cynégétiques et halieutiques, les constructions nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques.

Secteur Nt à Valette à Azay-le-Brûlé : L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut excéder 150 m². Ces constructions peuvent se faire en une ou plusieurs fois sans excéder 150 m² au total à partir de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des constructions liées à l'habitation est limitée à :

- 50 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de la construction existante suivant la règle la plus favorable pour les extensions, mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi
- L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 50 m² correspondant à la somme des surfaces des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine.

L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m².

18.13.2.1.2 Hauteur

Secteur Nt à Cherveux :

La hauteur des constructions est limitée à 9m au point le plus haut.

Secteur Nt à Valette à Azay-le-Brûlé :

La hauteur maximum doit être en accord avec l'environnement.

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur maximum de la construction sur laquelle elle s'adosse.

18.13.2.1.3 Implantations

1/ Implantation par rapport à la voie

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans qu'il soit fixé de distance minimum.

Cas particulier : Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales. Sauf dans les cas d'une extension d'une construction existante.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

18.13.2.2 ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

18.13.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également :

- soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs ;
- soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit, d'un bardage ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités ou briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature.

Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Rappel : en plus, des prescriptions édictées ci-dessous, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France.

18.13.2.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

L'expression architecturale contemporaine se traduit notamment par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, etc…) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc…).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

18.13.2.2.3 Autres dispositions applicables dans le STECAL

Secteur Nt à Cherveux :
Les habitations démontables telles que yourte, tipi, cabane sont admises.

Sinon les constructions respecteront les dispositions relatives aux constructions neuves indiquées ci-dessous
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

1. Toitures

Les toitures doivent être :
- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines).

2. Façades

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

3. Huisseries – menuiseries

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4. Clôtures

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,6 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

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. Les murs en parpaing devront être enduits.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
Non réglementées sauf en limite de zone A et N et leurs sous-secteurs. En ce cas :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;

lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

Secteur Nt à Valette à Azay-le-Brûlé :

1. Toitures

Sur le bâti existant construit avant 1948 :
En cas de rénovations, respecter l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises…), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...).
Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :
Les toitures doivent être :
- Soit en tuile canal. Dans ce cas, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.
- Soit en ardoise (ardoise naturelle).

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.
La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les extensions des constructions existantes respecteront l'architecture existante (excepté pour des extensions contemporaines).

2. Façades

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.
Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Les ravalements de façade doivent préserver les détails tels que corniches, encadrements, soubassement, etc.…et les laisser apparents.

Pour les maçonneries enduites, les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

En cas de doublement de la façade en bardage, les bardages en châtaignier ou peuplier, de mise en œuvre traditionnelle, seront privilégiés.

Sur le bâti existant récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

Les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local). Des couleurs différentes d'enduit peuvent être autorisées pour une partie minoritaire du bâti en question (ex : porche…).

3. Huisseries - menuiseries

Sur le bâti ancien existant construit avant 1948 :

Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée pour les façades donnant sur rue.
Les menuiseries devront :

- Conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures.
- Les couleurs des fenêtres sont le gris, divers gris colorés, le blanc, le vieux rouge dans les baies à croisées.
- Les volets de couleur vive (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdits.
- L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits sauf ceux munis de capteur solaire.
~~mais~~ Les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués.

Les portes anciennes, présentant un certain cachet ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant et seront en bois peint.

Les portes de garages de type volets roulants sont interdites.

Sur le bâti récent construit à partir de 1948 et les nouvelles constructions (y compris extension) :

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Si les menuiseries sont en bois, elles devront être peintes.
Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice.
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur sauf ceux munis de capteur solaire.
Les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : blanc, gris, vert, bleu, bordeaux et brun.
Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, axées sur les ouvertures présentes en façade lorsqu'elles existent sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4. Clôtures

Les règles suivantes doivent être respectées, sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :
Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle.

Les clôtures neuves donnant sur un espace public ou espace privé d'usage public devront être en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation.
La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,6 mètre mesuré depuis la rue, sauf en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.
Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

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. Les murs en parpaing devront être enduits.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

En limite séparative :
Non réglementées sauf en limite de zone A et N et leurs sous-secteurs. En ce cas :

- les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf. Annexe en page 182). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ;
- lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels
Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées. (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel.)
Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.
Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios.
Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.
Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.

18.13.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
Il n'est pas fixé de règle.

18.13.2.4 *Stationnement*
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
Sont exigées des aires de stationnement pour les vélos.

18.13.3 Equipements et réseaux
Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.

19 Annexe - Palette végétale

Une prairie fleurie ici !

Des plantes vivaces pour mettre de la couleur dans votre jardin !

La palette végétale

L'utilisation d'essences locales permet une meilleure intégration dans l'environnement et dans le paysage.
Des végétaux nécessitant peu d'entretien et en particulier d'arrosage peuvent être privilégiés. Penser par exemple à utiliser des plantes vivaces.

L'utilisation de plantes vivaces permet de valoriser et d'égayer le jardin. Les plantes grimpantes peuvent être utilisées sur divers supports : bâtiments annexes, clôtures…

Le jardin peut être une grande source d'inspiration…

Les annexes de la maison peuvent elles aussi être à agrémentées par des végétaux.

Quand les plantes des jardins fleurissent aussi les espaces publics…

Fleurir en limite d'espace public permet de participer à la mise en valeur de la rue, de la place, du quartier, et au final de la commune. Le jardin fait partie d'un paysage partagé de tous.

plantes des jardins issant les espaces publics

Erable sycomore

Châtaignier

Chêne

Erable champêtre

Tilleul

Exemple d'arbres pour les terrains bien drainés

Les arbres

Ils peuvent être taillés ou en forme libre, en bosquet ou isolés.

Préférer des formes et des couleurs en cohérence avec l'espace environnant

Choisir des arbres ayant un développement aérien adapté à la place disponible et à la proximité des bâtiments

En limite d'espace rural préférer des arbres en port libre, disposés de manière plutôt aléatoire, et complétés par des arbustes

Respecter les distances de plantation règlementaires par rapport aux limites de parcelles

Un arbre symbolique du Pays : *le pin parasol. Il indiquait les maisons protestantes.*

Frêne

Aulne glutineux

Saule marsault

Peuplier tremble

Exemple d'arbres pour les terrains en zone humide :
fond de vallée, bord de rivière…

Poirier

Exemple d'arbres fruitiers pour les jardins

Les arbustes

Ils peuvent être en massifs, en haies taillées ou libres.

Pour éviter la monotonie, une haie peut être composée avec plusieurs essences.

Harmoniser les couleurs de floraison et de feuillage par rapport au jardin de la maison et si possible avec l'espace environnant.

En limite avec l'espace rural, intégrer une majorité d'essences bocagères dans la haie.

Respecter les distances de plantation règlementaires par rapport aux limites de parcelles.

Prunellier

Aubépine

Troène

Erable champêtre

Charme

Viorne obier

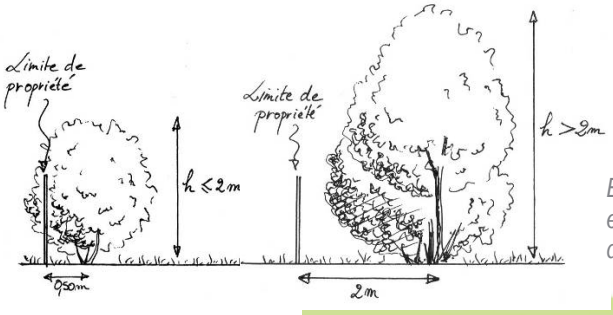
Saule marsault

Noisetier

Saule des vanniers

Cornouiller sanguin

Eglantier



Exemple d'arbustes pour terrain bien drainé

Exemple d'arbustes pour les terrains en zone humide : fond de vallée, bord de rivière…

Vigne vierge

Vigne
Rosier grimpant

Chèvrefeuille

Les vivaces et les plantes grimpantes

Pour les plantes vivaces :

Travailler les entrées de la maison, du jardin pour les signaler, les mettre en valeur,

Harmoniser les couleurs dans le périmètre du jardin et aussi, si possible, avec les jardins environnants

Varier les formes de végétaux

Pour les plantes grimpantes :

Favoriser les grimpantes sur les murs et les clôtures, sur les annexes de la maison…

Heuchère

Pervenche

Mauve
Salicaire

Fleur des Elfes

Iris
Hélénie

Table des illustrations

Figure 1 : Dérogations aux règles d'implantation pour favoriser la performance énergétique des bâtiments 19
Figure 2 : Distance de la voie en impasse limitée à 30 mètres 22
Figure 3 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée 38
Figure 4 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 39
Figure 5 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 39
Figure 6 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 39
Figure 7 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 41
Figure 8 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée 49
Figure 9 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 49
Figure 10 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 50
Figure 11 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 50
Figure 12 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 52
Figure 13 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée 59
Figure 14 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 60
Figure 15 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 60
Figure 16 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 60
Figure 17 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 62
Figure 18 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 69
Figure 19 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 69
Figure 20 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 69
Figure 21 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 74
Figure 22 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 74
Figure 23 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 74
Figure 24 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 75
Figure 25 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 81
Figure 26 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 81
Figure 27 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 81
Figure 28 : Illustration de la règle de hauteur maximale autorisée 86
Figure 29 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 87
Figure 30 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 87
Figure 31 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 87
Figure 32 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 90
Figure 33 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 99
Figure 34 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 99
Figure 35 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 99
Figure 36 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus 100
Figure 37 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 106
Figure 38 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 106
Figure 39 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 106
Figure 40 : Implantation des annexes, au maximum, à 30 mètres de la maison d'habitation 112
Figure 41 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 112
Figure 42 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 113
Figure 43 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 113
Figure 44 : Illustration des règles permettant une intégration du bâti agricole dans le paysage 117
Figure 45 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 124
Figure 46 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 124
Figure 47 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 124
Figure 48 : Implantation des annexes, au maximum, à 30 mètres de la maison d'habitation 139
Figure 49 : Illustration des règles permettant une intégration du bâti agricole dans le paysage 143
Figure 50 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit 154
Figure 51 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon 154
Figure 52 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère 154