

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Règlement littéral



PLU arrêté le : 23 mai 2018
PLU approuvé le : 13 décembre 2018
PLU mis en compatibilité le : 25 mars 2021
PLU modifié le : 28 février 2023



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
123 rue du Temple de Blosne
35 136 Saint-Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 12 Fax : 02 99 30 40 22

SOMMAIRE

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE	3
PREAMBULE.....	4
LEXIQUE	6
TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	12
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	16
DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	22
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION.....	23
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	24
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	27
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	31
CHAPITRE II-A - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UCA.....	31
CHAPITRE II-B - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UCb.....	43
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	47
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	53
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	57
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUA.....	59
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	63
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	69
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	73
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	79
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	81
TITRE VII. ANNEXES	87
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES.....	88
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES	94
ANNEXE 3 : CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N.....	95
ANNEXE 4 : LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE.....	96

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Guerche de Bretagne.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UE
- zones urbaines à vocation d'activités : UA
- zones urbaines à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique : UL

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUE, 2AUE
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUA, 2AUA

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein des hameaux.

Les Zones Naturelles et forestières (N)

Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - o une annexe concernant les plantations à réaliser,
 - o une liste des espèces invasives,
 - o une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,
 - o une liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme,

LEXIQUE

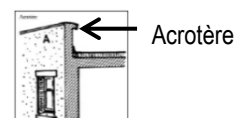
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

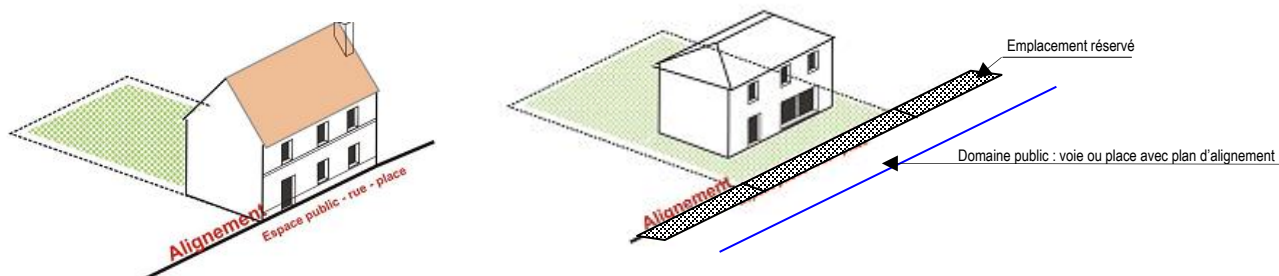
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

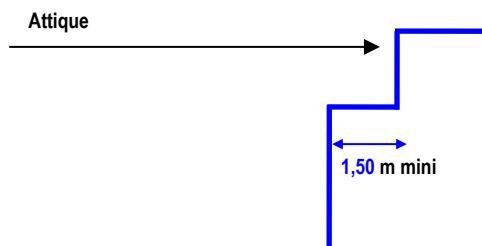


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. → Modification de la définition pour inclure les annexes qui ne constituent pas des bâtiments comme des piscines découvertes par exemple. Un arrêt du CE du 15 avril 2016, Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité c/commune de Lourmarin considère désormais qu'une piscine découverte (implantée en zone agricole) peut être regardée comme une extension d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un ensemble architectural, sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable. Dans le règlement type, nous partons du principe qu'une piscine découverte sera considérée comme une annexe plutôt qu'une extension. En zone A et N, il est écrit explicitement dans le règlement écrit que la règle de limite d'emprise au sol des annexes ne concerne pas les piscines découvertes.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,50 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

CHANGEMENT DE DESTINATION : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que la construction principale.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;

- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

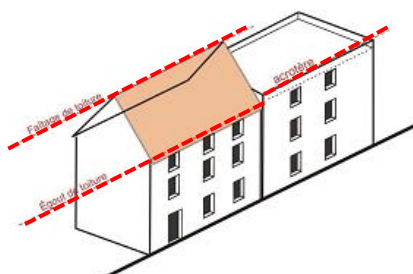
FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquent pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement**, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

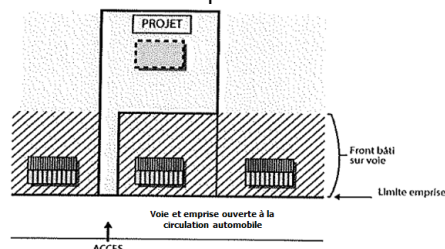
PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures... Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul pan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

TITRE II.
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A
TOUTES LES ZONES

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Code de l'urbanisme

Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Patrimoine archéologique

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur la plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC est portée en annexe 4 du présent règlement) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;

- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

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

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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.

Sur la commune, aucun axe n'est concerné par la loi Barnier.

Classement des infrastructures sonores

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal tel que le prescrit la délibération 2016-135 du conseil municipal en date du 13 octobre 2016.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue.

Zones humides

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une fiche en annexe 3 présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N qui ont été identifiés.

Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

Entités archéologiques

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU
Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation
Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **Pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **Pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant des normes indiquées.

- **Pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires, à l'exception de la Zone UC pour lequel il n'est pas demandé de places supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2.30 m x 5.00 m.

Dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement, les places de stationnement destinées à être privatives aux futurs lots pourront être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Stationnement des véhicules

Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Règles quantitatives

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
	Zone UC	Autres zones
Habitation	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.	2 places de stationnement par logement.
	Il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement.	
	Il sera demandé une place de stationnement visiteurs pour 4 logements créés.	
Hébergement	1 place par tranche de 80 m² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement.	

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
	Zone UC	Autres zones
Artisanat et commerce de détail Et Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour tout bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement. Pour tout nouveau bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.
Restauration	<u>Selon une étude des besoins en fonction :</u> - De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés	
	À défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.	
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.	
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...).	

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
	Zone UC	Autres zones
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	
	Pour les constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les places de stationnement pourront être trouvées en dehors de l'enceinte du projet sur des parcs de stationnement publics prévus à cet effet.	

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
	Zone UC	Autres zones
Industrie Et Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des effectifs ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. À ce nombre de places minimum requis, il faut rajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...	
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.	

Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de **plus de 250 m² de surface de plancher** (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement
Habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureau	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Commerce et activités de services	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire à l'exception des bureaux	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature du flux qu'ils peuvent engendrer.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Marge de recul - règlement de la voirie départementale

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
178	Catégorie B	100 m	50 m
463	Catégorie C	50 m	25 m

Toutefois, 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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de :
 - o ne pas conduire à une réduction du recul actuel à moins que les travaux et aménagements permettent de réduire les nuisances sonores et de ne pas s'approcher à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ;
 - o pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

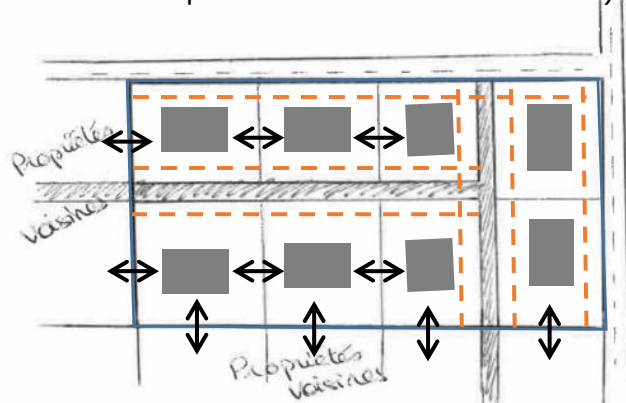
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

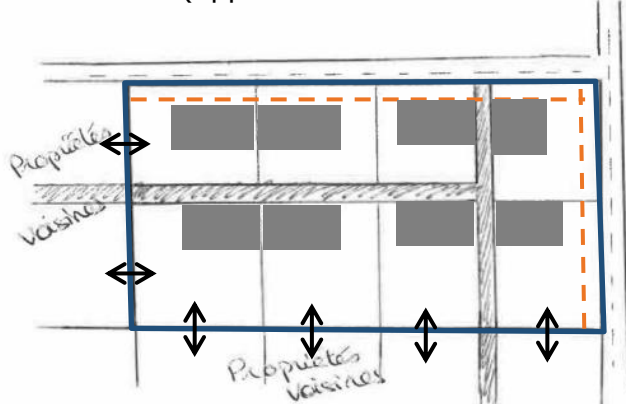
Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- Périmètre du lotissement

Cas n°1 : les règles du PLU s'appliquent lot par lot (opposition à la disposition de l'article R. 151-21)



Cas n°2 : les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 4 zones :

- La zone UA
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UL

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle se compose de 3 secteurs :

- UAa destiné aux activités économiques artisanales, de bureaux et de services
- UAi destiné aux activités économiques industrielles, artisanales et de bureaux
- UAc destiné aux activités économiques commerciales et de services, de bureaux et artisanales

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UA 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

De plus, dans les secteurs UAa et UAc :

- Les constructions destinées à l'industrie

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation si les deux conditions suivantes sont réunies :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement,
 - elles sont intégrées au bâtiment d'activités en termes de volume, matériaux et aspect extérieur.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

De plus, dans le secteur UAa :

- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées à une activité artisanale
- Les constructions destinées aux commerces à condition :
 - qu'elles constituent un complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ;
 - qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension).
 - que la surface de plancher ne dépasse pas le seuil des 1 000 m²

De plus, dans le secteur UAc :

- les constructions destinées aux commerces à condition que la surface de plancher soit comprise entre 300 et 6000 m² par bâtiment
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale

De plus, dans le secteur UAi :

- Les constructions destinées aux commerces à condition :
 - qu'elles constituent un complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ;
 - qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension).
 - que la surface de plancher ne dépasse pas le seuil des 1 000 m²

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement autonome pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir à être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

De plus, dans le secteur UAi :

Le long de la RD178, les constructions s'implanteront en retrait de 25 mètres minimum de l'axe de la voie. Dans cette marge de recul, les installations, les aménagements d'ouvrages de rétention ainsi que les aires de stationnement sont autorisées.

Dispositions alternatives :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre ;
- Dans le cas de constructions contigües construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en observant une marge de recul de 5 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative dans le cas de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni de stockage de produit de fabrication ou sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu

Implantations différentes :

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de l'implantation existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'acrotère et/ou au faîtage.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux, les briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits,
- Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à claire voie de teinte sombre et/ou de haies vives. La hauteur ne devant pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction (s'applique à des espaces libres non bâtis) utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC est un secteur déjà urbanisé de type traditionnel qui englobe notamment le centre « historique » qui se caractérise par sa densité.

Les secteurs UCa et UCb sont compris dans le Site Patrimonial Remarquable dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières.

Pour faciliter la compréhension des règles un règlement spécifique est détaillé pour chacun des secteurs.

CHAPITRE II-A - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UCa

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- L'artisanat à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions.

Le long des linéaires commerciaux définis aux documents graphiques du règlement :

Est interdit le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce, bureaux, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée sur rue, vers la destination d'habitation.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 3 - VOIRIE ET ACCES

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Les lignes ou conduites de distribution nouvelles devront être parfaitement intégrées aux constructions ou installations notamment par la mise en souterrain.

ARTICLE UCa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Tout alignement sur rue non bâti devra obligatoirement être complété par une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum.

Dispositions alternatives :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE UCa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 2 mètres minimum.

Les abris de jardin s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum.

Implantations différentes :

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de l'implantation existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre des niveaux ne devra pas excéder R +1+combles.

Toutefois, les constructions à créer sur les voies et places suivantes pourront comporter un niveau supplémentaire, soit R+2+combles :

- rue Jean Théard
- rue du Huit Mai
- place du Grand Mail
- Rue de Nantes
- Rue d'Anjou
- place du Pont d'Anjou
- rue Notre-Dame (secteur entre la place du Grand Mail et la place du Général de Gaulle)
- rue du Four (secteur entre la place du Grand Mail et la rue Du Guesclin)
- rue Saint-Nicolas
- rue Du Guesclin

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

UCa 11- 1 CONSTRUCTIONS NEUVES

- **Prescriptions générales**

Les constructions devront contribuer à la présentation et à la mise en valeur des édifices remarquables ou protégés au titre des Monuments Historique*(repérés sur les plans des espaces publics et privés bâtis ou non bâtis, du parcellaire et murs de clôture) et ne devront, en aucun cas, présenter un masque pour les vues significatives existantes sur ces monuments depuis la voie publique.

- **Toitures**

Forme

Les toitures comporteront au minimum deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes annexes de faibles dimensions pour lesquels une pente unique pourra être acceptée. Les toitures terrasses sont interdites.

Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle, posée au clou ou avec crochet teinte ardoise.

- **Façades**

Murs

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton armé devra être enduite. L'enduit devra être exécuté dans une teinte soutenue.

Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries en bois devront être peintes. Les menuiseries métalliques devront être laquées. Les menuiseries P.V.C. sont interdites.

Contrevents

Les contrevents en bois devront être peints. Les contrevents en P.V.C. sont interdits. Les volets roulants seront en bois peints ou en alu laqué avec coffres intérieurs.

Ferronnerie

Les garde-corps devront obéir à une conception simple.

- **DEVANTURES COMMERCIALES**

Prescriptions générales

Les devantures en applique sont autorisées, sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint s'inspirant des modèles traditionnels.

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les stores corbeille ou capote ne sont pas autorisés.

Sont autorisés

- Deux matériaux différents au maximum (vitrages et revêtements de sols non compris), dont un dominant,
- Trois couleurs, au maximum, dont une dominante,
- Les saillies sur le nu de la façade, inférieures à 15 cm - Cette règle ne s'applique pas à la corniche de la vitrine
- Les stores droits, de teinte unie.

Sont interdits

- Une même devanture sous deux inuneubles différents,
- Les caissons,
- Les auvents,
- Les stores "capote",
- Les glaces réfléchissantes.

Enseignes commerciales

Les enseignes admises sur la devanture devront être, soit :

- composées de lettres peintes sur la devanture,
- constituées de lettres découpées, détachées et fixées sur la façade commerciale ; leur hauteur maximum sera égale à 45 cm.

Les journaux lumineux, les enseignes-drapeaux superposées sont interdits.

L'emplacement traditionnel de l'enseigne appliquée est en tableau au-dessus de la vitrine. Une recherche de composition avec les autres éléments de la devanture peut amener des dispositions différentes :

- sur le linteau, en lettres séparées et scellées sur le mur ou fixées sur une plaque transparente
- sur un linteau secondaire ou sur le lambrequin du store,
- sur la glace même de la vitrine.

L'enseigne potence ne devra pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage. Elle ne devra pas dépasser 1 m² de surface.

- **Verrières**

Les verrières devront présenter des formes simples et un volume discret.

Les armatures devront être peintes.

- **Clôture sur domaine public**

Les clôtures devront respecter une hauteur minimum de 1,70 m et seront constituées d'un mur en maçonnerie de pierre apparente ou enduit. Les portails devront être peints.

Un mur bahut de 1,00 m de hauteur sera toléré s'il est surmonté d'une grille métallique ou d'une palissade en bois jusqu'à une hauteur totale de clôture de 1,70 m minimum. Le P.V.C. est interdit.

- **Clôtures séparatives entre terrains privés**

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00m et seront réalisées de préférence en pierre ou en maçonnerie enduite, en bois ou grillage doublé d'une haie végétale. L'utilisation d'éléments en béton moulé ou en PVC est exclue au-delà d'une hauteur de 10 cm en soubassement.

- **Lignes électriques et télécommunications**

Les boîtiers et coffrets de toute nature devra être choisis de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'édifice.

UCa 11-2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.1 Immeubles repérés sur le plan N°1 (immeuble classé MH + immeubles inscrits MH + immeubles remarquables)

- **Prescriptions générales**

Les travaux, quelle qu'en soit la nature ou l'ampleur, devront tendre au maintien des dispositions d'origine des édifices, ainsi que des clôtures ou à leur restitution lorsqu'elles ont été altérées ou supprimées.

Les travaux devront être exécutés dans le respect des matériaux et des modes de construction d'origine.

Les modifications devront être compatibles avec le caractère général de l'immeuble tout en restant lisibles et en évitant formellement le pastiche.

Les constructions ayant existé antérieurement pourront être reconstruites, à condition que le projet puisse être établi par référence à des documents tels que photos, relevés, gravures, etc...

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les modifications devront être conçues et réalisées avec le plus grand soin :

- le dossier de demande de permis de construire devra comporter tous les éléments graphiques et écrits permettant d'en apprécier l'ampleur et la nature
- le dossier devra comporter un relevé photo complet de l'état des lieux avant travaux, le relevé des façades à l'échelle du 1/50e, avant modification,
- une notice devra être jointe au dossier et comportera la description du programme des travaux, la justification du parti retenu, la description des mesures prises pour le respect ou la restitution des dispositions d'origine.

- **Volumes**

Surélévations

Les surélévations sont interdites sauf lorsqu'elles permettent de rétablir une disposition d'origine.

Ecrêtement

Les écrêtements sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de rétablir une disposition d'origine.

Démolition

Les démolitions sont interdites, sauf dans les cas suivants :

- Démolition de constructions ou de parties de construction présentant un péril pour le public, attesté par un arrêté du Maire
- Démolition de constructions ou de parties de constructions dont la vétusté ne permet pas d'exécuter des travaux de réhabilitation.

- **Toitures**

Forme

Les dispositions d'origine concernant le nombre, la disposition et la pente versants, les saillies de toiture et les coyaux devront être maintenues. Les seules modifications admises portent sur le rétablissement des dispositions d'origine lorsque celles-ci ont été modifiées ou supprimées

Couverture

La couverture devra être exécutée en ardoise naturelle posée au clou ou avec des crochets teinte ardoise ou dans le matériau d'origine.

Souches de cheminées

Les souches existantes devront être maintenues ou rétablies en brique apparente ou en maçonnerie rejointoyée.

Le rejointoiement, ainsi que les solins, devront être exécutés au mortier de chaux aérienne ou hydraulique naturelle.

Lucarnes

Les lucarnes existantes, résultant de dispositions d'origine, devront être maintenues.

Les châssis de toit et les lucarnes rampantes (« chien assis ») existants devront être supprimés : leur remplacement par des lucarnes est admis, à la condition que les règles figurant à l'alinéa ci-dessous soient respectées.

La création de lucarnes nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- L'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté,
- Le nombre des lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de traversées de la façade,
- La dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture
- Les dimensions en tableau devront être inférieures à celle des baies du dernier étage,
- Les châssis de toit et les lucarnes rampantes (« chien assis ») sont interdits sur les versants de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis celui-ci.

Evacuation des eaux pluviales

Les eaux devront être recueillies dans des gouttières en zinc prépatiné, ou en cuivre, et conduites, en façade, dans des descentes en même matériau ou en fonte.

Accessoire de toiture

Les accessoires tel que les épis, les crêtes, les girouettes et les festons devront être conservés ou refait à l'identique.

- **Façades**

Murs

Les murs en maçonnerie de brique et de pierre devront rester apparents lorsqu'ils sont soigneusement appareillés et, notamment, lorsqu'ils présentent un aspect décoratif alternant des briques de couleur différente ou des éléments de brique et de pierre.

Le rejointoiement apparent devra être exécuté au mortier de chaux aérienne au nu du parement extérieur et dans une teinte soutenue pour les maçonneries de brique, dans une teinte plus claire pour les maçonneries de pierre. Les rejointoiements au mortier ciment sont interdits.

Les murs en maçonnerie grossièrement appareillée, ou constituée de petits moellons de pierre non assisés, et destinés dès l'origine à être enduits, devront être maintenus, ou rétablis, avec un enduit exécuté au mortier de chaux aérienne.

La réfection de l'essentiel des murs en pan de bois et des murs pignons en maçonnerie est autorisée, à la condition d'être exécuté en ardoise naturelle, posée à pureau droit.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînage, chaînes d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés, ou remplacés à l'identique. Préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable) des sondages, en nombre suffisant devront être effectués, en vue d'apprécier la nature des structures non apparentes.

Cette prescription s'applique à tous les immeubles comportant un revêtement masquant la structure.

Les travaux à exécuter sur les immeubles en pan de bois devront être conçus dans le respect des structures existantes et des techniques d'origine. Les pièces de bois d'origine devront être conservées. Elles ne seront remplacées par une pièce neuve de même bois, de même forme, que dans le cas où toute consolidation, réparation ou greffe s'avérerait impossible à exécuter.

Baies

Les encadrements, les appuis, et les décors associés aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Menuiseries extérieures

Les portes et fenêtres d'origine devront être remplacées à l'identique lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien.

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes.

Le dessin des menuiseries placées dans des baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les menuiseries d'origine des baies existantes. Cette règle s'applique également au nombre et à la dimension des carreaux.

Les menuiseries neuves devront être exécutées en bois à peindre sauf reconduction de disposition d'origine différente.

Contrevents

Les contrevents, volets ou persiennes, d'origine devront être remplacés à l'identique, lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien.

Les contrevents de baies nouvelles devront être peints.

Dans les édifices construits en pan de bois, seuls sont autorisés les volets intérieurs.

Les volets roulants sont interdits.

Ferronnerie

Les garde-corps d'origine devront être conservés. Les garde-corps en fer forgé devront être restaurés, ou refaits à l'identique, lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien. Les garde-corps à créer devront comporter un dessin en rapport avec le caractère de l'édifice.

Corniches, bandeaux, frises

Les corniches, les bandeaux et les frises d'origine devront être maintenus ou rétablis lorsqu'ils ont été supprimés ou modifiés.

Les corniches et les bandeaux pourront recevoir une protection en zinc ou en plomb.

• DEVANTURES COMMERCIALES (CREATION ET MODIFICATION D'UNE DEVANTURE EXISTANTE)

Prescriptions générales

Les devantures devront être soit intégrées dans les baies existantes du rez-de-chaussée et sont soumises aux prescriptions visant les dispositions autorisées et interdites de l'article ci-dessous, soit conçues en bois en applique en utilisant les modèles de devantures anciennes. La restauration ou la conservation de devantures anciennes sera encouragée.

Prescriptions particulières

Des sondages devront être exécutés, préalablement à l'établissement du projet, en vue de reconnaître la structure existante et d'en tirer parti pour les dispositions à retenir.

La devanture devra tenir compte de la structure de l'immeuble et de la composition de la façade qui devront rester lisibles.

Sont autorisés :

- Deux matériaux différents au maximum (vitrages et revêtements de sols non compris) dont un dominant,
- Trois couleurs, au maximum, dont une dominante,
- Les saillies sur le nu de la façade, inférieures à 15 cm. Cette règle ne s'applique pas à la corniche de la vitrine.
- Les stores droits de teinte unie.

Sont interdits :

- une même devanture sous deux immeubles différents,
- Toute modification de façade à l'étage, ayant pour but de signaler le commerce, à l'exception des enseignes perpendiculaires,
- Les caissons,
- Les auvents,
- Les stores « capote »,
- Les glaces réfléchissantes ou teintées.

Enseignes commerciales

Les enseignes admises sur la devanture devront être soit :

- Composées de lettres peintes sur la devanture,
- Constitués de lettres découpées, détachées et fixées sur la façade commerciale ; leur hauteur maximum sera égale à 45 cm.

Les journaux lumineux, les enseignes-drapeaux superposées sont interdits.

L'emplacement traditionnel de l'enseigne appliquée est en tableau au-dessus de la vitre. Une recherche de composition avec les autres éléments de la devanture peut amener des dispositions différentes :

- Sur le linteau, en lettres séparées et scellées sur le mur ou fixées sur une plaque transparente,
- Sur un linteau secondaire ou sur le lambrequin du store,
- Apposée sur la glace même de la vitrine.

L'enseigne potence ne devra pas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Elle ne devra pas dépasser 80x80cm de surface. Seule une enseigne par commerce et par façade sera autorisée.

• **Vérandas et marquises**

Les vérandas créées devront présenter des formes simples et un volume discret. Elles devront présenter un aspect en rapport avec le caractère et les dispositions de l'édifice existant. Elles devront être exécutées en matériaux peints ou laqués, dans une teinte compatible avec la coloration de l'édifice existant.

Les marquises et les vérandas existantes et contemporaines de la construction de l'édifice devront être maintenues et restaurées, ou refaites à l'identique lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien.

• **Murs de clôture**

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus. Les travaux portant les murs en maçonnerie devront être exécutés dans le respect des prescriptions portant sur les murs en façade.

Les grilles et les portails en ferronnerie devront être restaurés, ou refaits à l'identique lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien.

• **Lignes électriques et télécommunications**

Les boîtiers et coffrets de toute nature devront être intégrés suivants les prescriptions émises par l'ABF : leur localisation devra être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2.2 Autres immeubles du secteur A (non repérés sur le plan MH)

• **Prescriptions générales**

Les modifications de volume, d'aspect ou de couleur, ne devront pas altérer :

- la perception des Monuments Historiques et des édifices remarquables repérés sur le plan n°1
- le caractère des ensembles bâtis avoisinants,
- la continuité des alignements significatifs.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir

- **Toitures**

Forme

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 35 et 55°. Les toitures à deux versants perpendiculaires à la voie devront être à croupe. Les volumes annexes de faibles dimensions pourront être couverts en appentis.

Ces prescriptions s'appliquent dans le cadre de modifications du volume de toiture.

Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle, posée au clou ou avec crochet teinte ardoise ou dans le matériau d'origine.

Souches de cheminée

Les souches existantes ou à créer devront rester en brique apparente ou en maçonnerie rejointoyée.

Lucarnes

La création de lucarnes nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple, à fronton ou à croupe,
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté,
- le nombre des lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade,
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture,
- les dimensions en tableau devront être inférieures à celles des baies du dernier étage,
- les châssis de toit et les lucarnes rampantes ("chien assis") sont tolérés lorsque leur surface éclairante est inférieure à 1/3 de m², que l'un de leurs côtés est plus long que l'autre, avec la plus grande dimension dans le sens de la ligne de pente. La plus grande dimension n'excédera pas 1 m.

Les lucarnes rampantes ("chien assis") et les châssis de toit ne respectant pas les règles figurant à l'alinéa ci-dessus devront être supprimés ; leur remplacement par des lucarnes est admis à la condition que les règles figurant à l'alinéa ci-dessus soient respectées.

Evacuation des eaux pluviales

Néant.

- **Façades**

Murs

Les murs en maçonnerie de brique et de pierre devront rester apparents lorsqu'ils sont soigneusement appareillés et non destinés originellement à être enduits.

Le rejointoiement apparent devra être exécuté au mortier de chaux aérienne au nu du parement extérieur et dans une teinte soutenue pour les maçonneries de brique, dans une teinte plus claire pour les maçonneries de pierre. Les rejointements au mortier de ciment sont interdits.

Les murs en maçonnerie grossièrement appareillée, ou constituée de petits moellons de pierre non assisés, et destinés dès l'origine à être enduits, devront être maintenus, ou rétablis, avec un enduit exécuté au mortier de chaux aérienne.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chainages, chaines d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les techniques de restauration des immeubles à pan de bois devront se conformer aux recommandations architecturales spécifiques qui figurent en annexe du présent document.

Préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable) des sondages, en nombre suffisant, devront être effectués, en vue d'apprécier la nature des structures non apparentes.

Cette prescription s'applique à tous les immeubles comportant un revêtement masquant la structure.

Les travaux à exécuter sur les immeubles en pan de bois devront être conçus dans le respect des structures existantes et des techniques d'origine. Les pièces de bois d'origine devront être conservées. Elles ne seront remplacées par une pièce neuve de même bois, et de même forme, que dans le cas où toute consolidation, réparation ou greffe, s'avérerait impossible à exécuter.

Baies

Les encadrements, les appuis, et les décors associés aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade et être intégrés aux travées existantes.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes. Elles devront être en bois peint sauf reconduction de disposition d'origine différente.

Contrevents

Les contrevents devront être peints.

Les volets roulants sont interdits.

Dans les édifices construits en pan de bois, seuls sont autorisés les volets intérieurs.

Ferronnerie

Les garde-corps à créer devront obéir à une conception simple et en rapport avec le caractère de la construction.

• **DEVANTURES COMMERCIALES**

Prescriptions générales

Les devantures devront être soit intégrées dans les baies existantes du rez-de-chaussée et sont soumises aux prescriptions visant les dispositions autorisées et interdites de l'article ci-dessous soit conçues en bois en applique en utilisant des modèles de devantures anciennes. La conservation ou la restauration de devantures anciennes sera encouragée.

Prescriptions particulières

Des sondages devront être exécutés, préalablement à l'établissement du projet, en vue de reconnaître la structure existante et d'en tirer parti pour les dispositions à retenir.

La devanture devra tenir compte de la structure de l'immeuble et de la composition de la façade qui devront rester lisibles.

Sont autorisés :

- Deux matériaux différents au maximum (vitrages et revêtements de sols non compris), dont un dominant,
- Trois couleurs, au maximum, dont une dominante,
- Les saillies sur le nu de la façade, inférieures à 15 cm - Cette règle ne s'applique pas à la corniche de la vitrine.
- Les stores droits, de teinte unie.

Sont interdits :

- Une même devanture sous deux immeubles différents,
- Toute modification de façade à l'étage, ayant pour but de signaler le commerce, à l'exception des enseignes perpendiculaires,
- Les caissons publicitaires,
- Les auvents,
- Les stores "capote",
- Les glaces réfléchissantes ou teintées.

Enseignes commerciales

Les enseignes admises sur la devanture devront être, soit :

- composées de lettres peintes sur la devanture,
- constituées de lettres découpées, détachées et fixées sur la façade commerciale ; leur hauteur maximum sera égale à 45 cm.

Les journaux lumineux, les enseignes-drapeaux superposées sont interdits.

L'emplacement traditionnel de l'enseigne appliquée est en tableau au-dessus de la vitrine. Une recherche de composition avec les autres éléments de la devanture peut amener des dispositions différentes :

- sur le linteau, en lettres séparées et scellées sur le mur ou fixées sur une plaque transparente,
- sur un linteau secondaire ou sur le lambrequin du store, apposée sur la glace même de la vitrine.

L'enseigne potence ne devra pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage. Elle ne devra pas dépasser 0,80 x 0,80 m. Une seule enseigne par commerce et par façade sera autorisée.

- **Vérandas**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Elles devront être exécutées en matériaux peints ou laqués.

- **Murs de clôture**

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus. Les travaux portant sur les murs en maçonnerie devront être exécutés dans le respect des prescriptions visées à l'article « Murs ».

Tout alignement sur rue non bâti devra obligatoirement être complété par une clôture maçonnée de 1,70 m. de hauteur minimum.

- **Lignes électriques et de télécommunication**

Les boîtiers et coffrets de toute nature devront être intégrés suivant les prescriptions émises par l'ABF : leur localisation devra être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

ARTICLE UCa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE UCa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCa 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UCa 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II-B - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UCb

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UCb 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- L'artisanat à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UCb 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Les lignes ou conduites de distribution nouvelles devront être parfaitement intégrées aux constructions ou installations notamment par la mise en souterrain.

ARTICLE UCb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Dispositions alternatives :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE UCb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 2 mètres minimum.
Les abris de jardin s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum.

Implantations différentes :

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de l'implantation existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les surélévations ne devront pas dépasser en hauteur R+1+ combles.
Exceptionnellement, si la construction est mitoyenne d'un immeuble à R + 2 + combles, elle pourra être à R+2+combles.

ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect, à la présentation et à la mise en valeur en secteur A du site patrimonial remarquable

- **Volumes**

Les volumes devront être simples.

- **Toitures**

Les toitures comporteront au minimum deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°. Les toitures des volumes annexes de faible dimension auront une couverture de pente égale ou supérieure à 30° et pourront ne comporter qu'une seule pente. La profondeur du volume annexe n'excédera pas la moitié de la largeur du pignon du volume principal.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les maçonneries en aggloméré de ciment ou de béton armé devront être obligatoirement enduites.

- **Clôtures**

Les clôtures devront respecter une hauteur minimum de 1,70 m et seront constituées d'un mur en maçonnerie de pierre apparente ou enduit. Les portails devront être peints.

Un mur bahut de 1,00 m de hauteur sera toléré s'il est surmonté d'une grille métallique ou de palissade en bois jusqu'à une hauteur totale de clôture de 1,70 m minimum. Le PVC est interdit.

CONSTRUCTION EXISTANTES

Les travaux, quelle que soit la nature ou l'ampleur, devront contribuer à la présentation et à la mise en valeur du secteur A du site patrimonial remarquable.

Les maçonneries en aggloméré de ciment ou de béton armé devront être obligatoirement enduites.

On respectera les particularités et les singularités éventuelles du bâtiment d'origine, notamment en ce qui concerne les percements, les toitures, les matériaux, les menuiseries, les ferronneries, etc...

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

- **Volumes**

Les surélévations devront avoir un volume simple.

- **Clôtures**

Les clôtures devront respecter une hauteur minimum de 1,70 m et seront constituées d'un mur en maçonnerie de pierre apparente ou enduit. Les portails devront être peints.

Un mur bahut de 1,00 m de hauteur sera toléré s'il est surmonté d'une grille métallique ou d'une palissade en bois jusqu'à une hauteur totale de clôture de 1,70 m minimum. Le P.V.C. est interdit.

ARTICLE UCb 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE UCb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCb 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UCb 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux faubourgs et aux extensions plus récentes de la Guerche de Bretagne. Elle est affectée principalement à l'habitat et aux équipements, notamment scolaires. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les commerces et l'artisanat à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances et que la surface de plancher soit comprise entre 0 et 1000 m² ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

• Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Assainissement des eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Réseaux divers

Les lignes ou conduites de distribution nouvelles devront être parfaitement intégrées aux constructions ou installations notamment par la mise en souterrain.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit à plus de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions alternatives :

- Afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions qui viendraient dans le prolongement des constructions qui leur sont mitoyennes.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite(s) séparative(s), la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations différentes :

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de l'implantation existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 m au faitage ou l'acrotère

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

• Aspect

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et privilégieront les matériaux naturels.

• Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les matériaux par plaques (de type fibrociment, palplanches de béton, panneaux de brandes, ...), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage;

- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale ne dépassant pas 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales. La hauteur maximale de 0.80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (Cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- Soit de parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts doivent représenter 30% de la surface de chacun des lots nouvellement créés. Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- De réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- De reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- D'unité foncière inférieure à 200 m² non issu d'une division.

Les opérations d'aménagement ayant une superficie supérieure à 5 000 m² devront obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés

de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (scolaires, culturels, sociaux, sportifs, de loisirs sanitaires, service et les activités connexes à ces établissements...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UL 2 ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement et qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations
- Le camping intégré à un ensemble sportif
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admis dans la zone
- Les aires de stationnement liées aux occupations des sols admis sur la zone
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUA

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est à vocation principale d'activité, ouverte à l'urbanisation, est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUA 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux commerces à condition :
 - de ne pas dépasser 1000 m² de surface de plancher
 - qu'elles constituent un complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ;
 - qu'elles soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension).
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées à une activité artisanale
- Les constructions à usage d'habitation si les deux conditions suivantes sont réunies :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement,
 - elles sont intégrées au bâtiment d'activités en terme de volume, matériaux et aspect extérieur.
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 - VOIRIE ET ACCES

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

• Voies de desserte

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement autonome pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions alternatives :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en observant une marge de recul de 5 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative dans le cas de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni de stockage de produit de fabrication ou sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu

Implantations différentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUA 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux, les briques creuses et agglomérées doivent être obligatoirement enduits,
- Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à claire voie de teinte sombre et/ou de haies vives. La hauteur ne devant pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AUA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AUA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction (s'applique à des espaces libres non bâtis) utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et urbanisable sous la forme d'opérations d'aménagement. Celles-ci-pourront se réaliser en une ou plusieurs tranches. Dans le cas où le projet se réaliserait en plusieurs tranches, un plan d'aménagement d'ensemble comprenant l'ensemble du périmètre de l'OAP sera joint à la demande et cela afin de s'assurer de la faisabilité des futures opérations.

À la périphérie de cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination commerciale ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'artisanat à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances ;
- sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les installations et équipements techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

- **Voies à créer**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Toutes ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit à plus de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions alternatives :

- Afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions qui viendraient dans le prolongement des constructions qui leur sont mitoyennes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

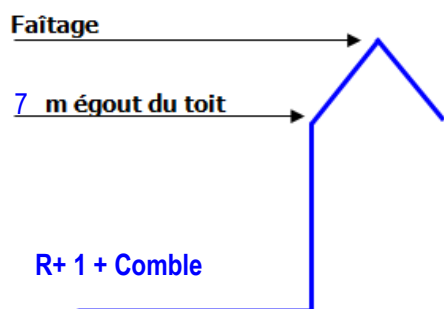
ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

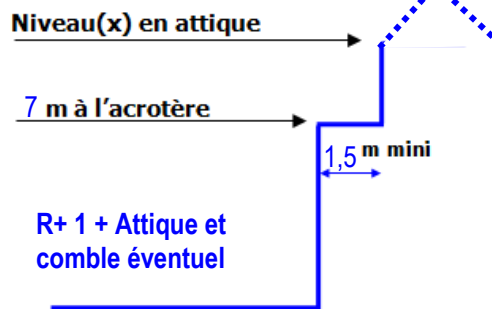
- en façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- hauteur maximale totale : 13 mètres
- rez-de-chaussée + 1 niveau + comble
- rez-de-chaussée + 1 niveau + attique et comble éventuel

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,5 mètre.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

• Aspect

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et privilégieront les matériaux naturels.

• Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les matériaux par plaques (de type fibrociment, palplanches de béton, panneaux de brandes, ...), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage;

- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale ne dépassant pas 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales. La hauteur maximale de 0.80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (Cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- Soit de parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts doivent représenter 30% de la surface de chacun des lots nouvellement créés. Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- De réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- De reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- D'unité foncière inférieure à 200 m² non issu d'une division.

Les opérations d'aménagement ayant une superficie supérieure à 5 000 m² devront obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte un ou plusieurs des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. Elle se compose des secteurs suivants :

- *Le secteur 2AUE destiné aux opérations à vocation préférentielle d'habitat*
- *Le secteur 2AUA destiné aux opérations à vocation préférentielle d'activités économiques.*

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à plus de 3 mètres de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Dispositions alternatives :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- *de terrains cultivés ou non,*
- *de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.*

Sont admises dans cette zone les activités agricoles et forestières et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle se compose du secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein du hameau de la Haie Nouvelle.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A, à l'exclusion du secteur Ah :

- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Toutes construction, installation ou utilisation du sol non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif ou non mentionnées à l'article 2 ;
- Pour les non-agriculteurs et à moins de 100 mètres des installations classées d'élevage, les constructions à usage d'habitation et le changement de destination des constructions non liés à l'agriculture.

Dans le secteur Ah :

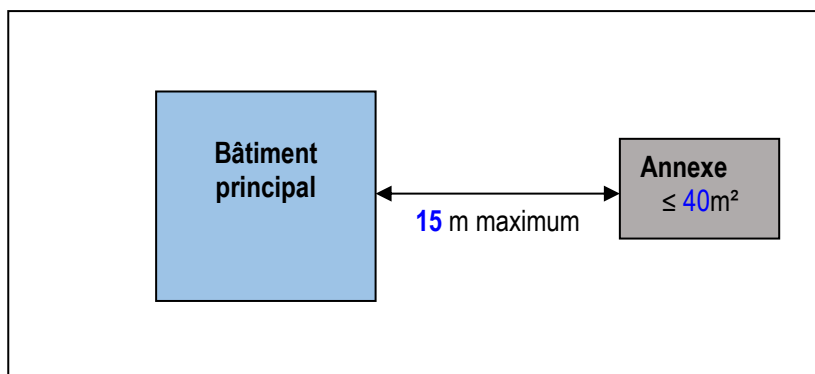
- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A :

- Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante à condition qu'elles se situent à au moins 100 m des habitations de tiers.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - De prouver la nécessité d'une présence permanente par rapport à la taille et à la nature de l'activité agricole et être attenant à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - Limiter leur emprise au sol (maximum 100 m² d'emprise au sol) afin de favoriser leur transmissibilité avec l'exploitation.
 - Sous réserve que l'exploitation ne bénéficie pas déjà d'un logement de fonction
 - A condition d'être à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole voisine (en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans).
- Les activités de diversification de l'activité agricole doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés soit aux occupations du sol et aux activités autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau et à la réalisation des voies publiques.
- Les extensions des constructions ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU (13/12/2018) ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

- Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'emprise au sol* cumulée ne doit pas excéder 40 m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes) ;
 - la hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, dans le secteur Ah :

- Sont admises les nouvelles constructions à destination d'habitation sous les conditions suivantes :
 - l'activité agricole n'est pas compromise ,
 - les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées à l'exception des constructions nouvelles qui auraient pour conséquence de ne pas réduire l'inter-distance existante entre les habitations voisines déjà existantes et le siège d'exploitation existant ;
 - de s'implanter dans le prolongement des habitations déjà existantes sur la zone ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 40 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
 - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Toutes ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Le long de la RD178, les prescriptions graphiques reportées au plan de zonage s'appliqueront (cf. dispositions générales).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout de toiture,
- 12 m au faitage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Restauration de bâtiments anciens

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect,...).

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm.

Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de briques de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Les matériaux destinés à être recouverts (aggloméré, brique...) ne devront pas rester apparents.

Toitures

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue.

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Vérandas

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE VI.
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

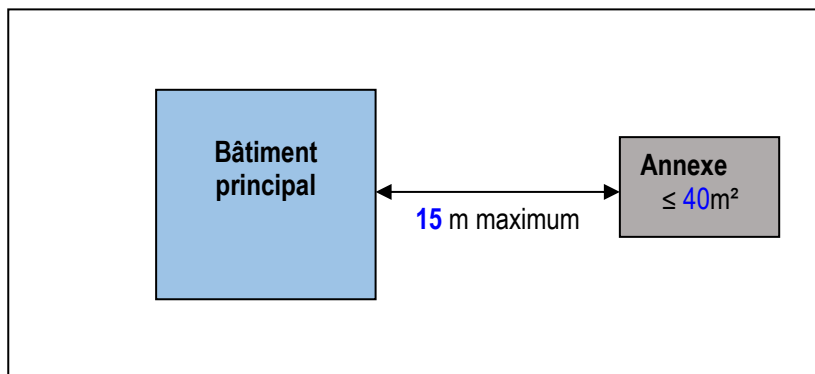
SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations, ouvrages et travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés soit aux occupations du sol et aux activités autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau et à la réalisation des voies publiques.
- Les extensions des constructions ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU (13/12/2018) ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne doit pas excéder 40 m², extensions* comprises (hormis pour les piscines non couvertes) ;
 - la hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
 - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **Voies de desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Toutes ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Le long de la RD178, les prescriptions graphiques reportées au plan de zonage s'appliqueront (cf. dispositions générales).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout de toiture,
- 12 m au faitage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Restauration de bâtiments anciens

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect,...).

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm.

Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de briques de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés. Les matériaux destinés à être recouverts (aggloméré, brique...) ne devront pas rester apparents.

Toitures

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue.

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Vérandas

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES
--

Non réglementé.

TITRE VII. ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

1. Espèces recommandées

Arbustes pour les haies mixtes libres.

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanoths caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES**Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps Juillet à septembre Mai/Juin
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/p rintemps

Arbres :

- le chêne pédonculé (*Quercus robur*),
- le chêne rouvre (*Quercus petraea*);
- le hêtre (*Fagus sylvatica*).
- le frêne (*Fraxinus excelsior*),
- le merisier (*Prunus avium*),
- le châtaignier (*Castanea sativa*),
- le charme (*Carpinus berulus*),
- l'alisier (*Sorbus torminalis*)
- le sorbier (*Sorbus aucuparia*),
- l'érable champêtre (*Acer campestre*),
- le bouleau verruqueux (*Betula pendula*),

2. Plantes invasives à éviter

Liste des plantes invasives de Bretagne Novembre 2007										
Plantes exogènes	Statut par département						Statut régional		Catégorie (voir définitions annexées)	Note 56
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut	Statut régional		
<i>Baccharis halimifolia</i> L. Sénéçon en arbre	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1	IA1	3
<i>Carobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. adnificiformis</i>) Ficoïde comestible, Griffes de sorcière	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1	IA1	3
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn. Herbe de la Pampa	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	IA1	3
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne Crassule de Helms	IP	2	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1	IA1	2
<i>Egeria densa</i> Planch. Elodée dense	IP ?	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	IA1 / IA3	3
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss Elodée crépue	IP	2	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1	IA1	3
<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. turionifera</i> landolt Lentille-d'eau minuscule	IA	3	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1	IA1	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara Jussie / Ludwigie à grandes fleurs	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	IA1 / IA3	3
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc. Myriophylle du Brésil	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	IA1 / IA3	3
<i>Prunus laurocerasus</i> L. Laurier-cerise ou Laurier-palme	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	IA1	2
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn. et leurs hybrides Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	IA1	3
<i>Rhododendron ponticum</i> L. Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs	IP	2	IA	3	AS	1	Invasive avérée	IA1	IA1	1
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel. Spartine à fleurs alternes	0	0	IA	3	0	0	Invasive avérée	IA1	IA1	0

* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Potentielle ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées

* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ile-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
Ailante										
<i>Allium triquetrum</i> L.	IP	2	IP	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4
Ail à tige triquètre										
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP3
Ambrosie à feuilles d'Armoise										
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
Aster lancéolé										
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
Azolla fausse filicule										
<i>Bidens frondosa</i> L.	IP ?	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
Bident feuillé										
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5 / IP2
Buddleja de David / Arbre aux papillons										
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
Claytonia perfoliée, Pourpier d'hiver										
<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	IP ?	2	IP	2	IP ?	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra										
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
Cotule pied-de-corbeau										
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St John	AS	1	AS	1	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites										
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AS	1	IP	2	AS	1	AS	1	Invasive potentielle	IP4
Impatiante de l'Himalaya										
<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens balfourii</i> Hookf.	0 ?	0	IP ?	2	IP ?	2	0	0	Invasive potentielle	IP4
Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour										
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	AS	1	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
Herbe de Dallis, Millet Bâtard										
<i>Paspalum distichum</i> L.	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
Paspale à deux épis										
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P.hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.	IP	2	IP	2	IP	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4 / IP5 ?
Pétasite odorant / Grand Pétasite										
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
Robinier faux-acacia										
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	IP	2	IP	2	IP ?	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP5
Sénéçon du Cap										
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	IP ?	2	IP ?	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP2
Sporobole tenace										

Plantes exogènes	Statut par département							Statut régional	
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut (voir définitions annexées)
<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
<i>Aster de Virginie</i>									
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Bident à feuilles connées									
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Vergette du Canada									
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb./angustifolia L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Pas de nom français répertorié									
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS4
Elodée du Canada									
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS1
Berce du Caucase									
<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Lyciet commun									
<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges									
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?	1	AS ?	1	0	0	0	0	AS6
Vigne vierge									
<i>Solidago gigantea</i> Alton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6 / AS5
Solidage géant / Solidage du Canada									

Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :

Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :	caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Taxon nouveau ayant un caractère invasif avéré en Bretagne
<i>Spartina x townsendii</i> n-var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet					
Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)					

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en rarefaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007

ANNEXE 2 : EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Création d'un cheminement	Commune	391
2	Création d'un cheminement	Commune	649
3	Création d'un cheminement	Commune	232
4	Création d'un cheminement (impasse du chapeau rouge)	Commune	463
5	Extension du cimetière	Commune	5522
6	Création d'un cheminement doux	Commune	3928
7	Création de voirie	Commune	395
8	Création de voirie	Commune	1372
9	Cheminement doux	Commune	3811

ANNEXE 3 : CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zones A et N à vocation d'habitation, d'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes :

N°	Surface en m²
1	67
2	97
3	642
4	123
5	169
6	67
7	123
8	243
9	157
10	88
11	364
12	125
13	50
14	121
15	154
16	149
17	270
18	264
19	193
20	141
21	381
22	287
24	262
25	417

26	240
27	136
28	820
29	145
30	64
32	105
33	127
34	250
35	141
36	232
37	342
38	202
39	150
40	82
41	149
42	202
43	177

ANNEXE 4 : LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2012 : BB.2	5576 / 35 125 0001 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA HAIE NOUVELLE / LA HAIE NOUVELLE / Epoque indéterminée / enclos, enclos
2	2012 : BC.2;BC.4	5577 / 35 125 0002 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LE PRE VIOLET / LE PRE VIOLET / exploitation agricole / enclos funéraire ? / Age du fer - Gallo-romain
3	2012 : BE.43; BE.48-49;BE.53-54	5578 / 35 125 0003 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA LANDE / LA LANDE / exploitation agricole / enclos funéraire / Age du fer
4	2012 : AM.134à136;AM.123	5579 / 35 125 0004 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / TOUCHE BELLE / TOUCHE BELLE / exploitation agricole / chemin / Bas-empire - Haut moyen-âge

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
5	2013 : BB.174;BB.97-99	10346 / 35 125 0006 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA VANNERIE / LA VANNERIE / maison forte / parcellaire / Bas moyen-âge
6	2012 : AP.94-95;AP.107 à 112;AP.409 à 414	10344 / 35 125 0007 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA MOTTE / VILLE / motte castrale / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique ?
7	2013 / AO.180;AO.185;AO.187;AO.193;AO.195	13449 / 35 125 0010 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / 20 au 26 rue de Rennes / CHAPELLE SAINT NICOLAS / chapelle / prieuré / Moyen-âge
8	2012 : AP.158	9450 / 35 125 0012 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / EGLISE NOTRE-DAME / BOURG / église / Moyen-âge - Période récente
9	2013 : BB.198-199;BB.210;BB.212-213	14182 / 35 125 0013 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA HOUSSEIS / LA HOUSSEIS / exploitation agricole / parcellaire / Age du fer - Gallo-romain
10	2012 : AI.71	20875 / 35 125 0014 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / TARTIFUME / TARTIFUME / Age du bronze / enclos
11	2012 : BD.29	20944 / 35 125 0015 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA BASSE BUISSONIERE / LA BASSE BUISSONIERE / Age du fer - Gallo-romain / enclos (système d')
12	2013 : AK.12;AK.36;AL.327;AL.331	13822 / 35 125 0011 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA HUNAUDIERE / LA HUNAUDIERE / exploitation agricole / chemin / Gallo-romain ?

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
13	2013 : AP.1-13;AP.15-19;AP.20-23;AP.26;AP.31-39;AP.56-61;AP.79-AP.80;AP.83;AP.91;AP.99-100;P.142-145;AP.229;AP.243-247;AP.249-253;AP.255;AP.270-274;AP.299;AP.300;AP.302-304;AP.306;AP.309-314;A.P.320-324;AP.332-338;AP.380-389;AP.391-392;AP.396;AP.398;AP.400;AP.413-414;AP.420;AP.424-426;AP.432-433;AP.450;AP.452-456;AP.460-461;AP.467-468	21308 / 35 125 0016 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / REMPARTS / REMPARTS / enceinte urbaine / Moyen-âge
14	2013 : BB.237;BB.240;BB.273	22133 / 35 125 0017 / LA GUERCHE-DE-BRETAGNE / LA PINELIERE / LA PINELIERE / habitat / Age du bronze final - Premier Age du fer ?

