



PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4 - Règlement

Approbation 12 mai 2022

Saint-Nicolas-du-Tertre

La Gacilly

Saint-Martin-sur-Oust



Glénac

Peillac

COMMUNE DES FOUGERÊTS

4.1 - Règlement écrit

4.2 - Annexes 5 : Cahier de Prescriptions Architecturales

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UC	19
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UE	25
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UL	31
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones Ui	35
Chapitre V	Règlement applicable aux zones UA	39
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	44
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUE	45
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUi	51
Chapitre III	Règlement applicable aux zones 1AUa	56
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
Chapitre I	Règlement applicable aux zones AA et AP	62
Chapitre II	Règlement applicable aux zones AI	70
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	75
Chapitre I	Règlement applicable aux zones NH	76
Chapitre II	Règlement applicable aux zones NF	82
Chapitre III	Règlement applicable aux zones NP	86
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones NG	93
ANNEXE N°1	Règles relatives aux places de stationnement	96
ANNEXE N°2	Liste des espèces invasives	99
ANNEXE N°3	Liste des espèces allergisantes	101
ANNEXE N°4	PPRi	103
ANNEXE N°5	Cahier de recommandations et prescriptions architecturales	104
ANNEXE N°6	Risque mouvement de terrain	105
ANNEXE N°7	Risque cavités souterraines	106

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LES FOUGERETS.

2. FINALITE DU REGLEMENT

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Est également reprise dans le PLU la règle du R 111-5 « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,

- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des 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 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.

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

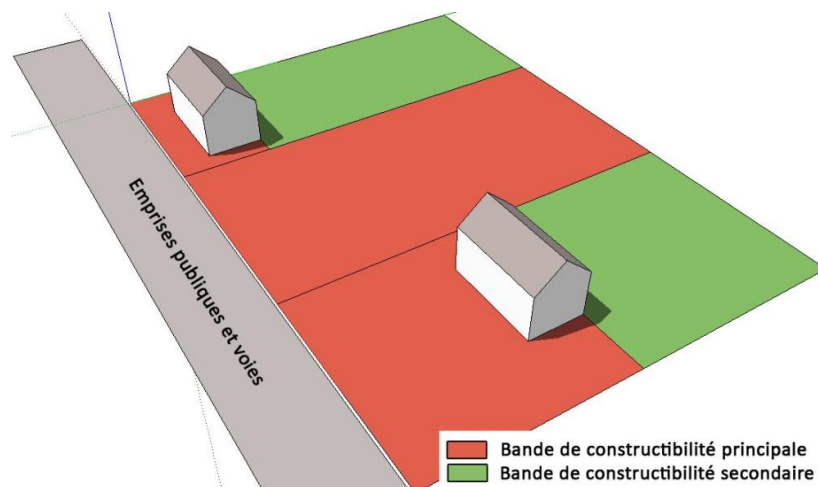
Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines,....

Bâtiments

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne générant un espace utilisable par l'homme en surface ou en sous-sol et constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations et sous-destinations

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des

prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application

de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Distances (mesure des)

Les distances décrites et règlementées par les articles 4 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

Extensions

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ce cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies et emprises publiques (article 4 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, 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 et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

7. 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'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...

- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zones N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont différenciées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint.

- Les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- article R.523-1 du Code du patrimoine « les opérations d'aménagement, de constructions 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 de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :
1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Code de l'urbanisme

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

« 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. »

Code de l'environnement

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

- Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



10. CLÔTURES

Conformément aux dispositions des articles R 421-2g et R 421-12d du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

11. PERMIS DE DÉMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

12. MONUMENTS HISTORIQUES

Dispositions générales :

- La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :
 - lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
 - lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.
- Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de cinq cents mètres de rayon autour du

monument et dans son champ de visibilité (c'est à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui).

- Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.
- Ces monuments sont grevés de servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine. Elles devront figurer en annexes du PLU.

Application locale :

La Commune des Fougerêts est concernée par des périmètres de protection établi autour :

- de la Croix du cimetière,
- du Manoir de la Cour de Launay,

(voir liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol).

Depuis le 1er janvier 2005, l'inventaire du patrimoine culturel est une compétence du Conseil Régional.

La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable est prévue par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

13. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Boisements et haies

Une déclaration préalable est nécessaire pour la destruction d'un élément repéré au titre du L.151-23. Pour tous, les arbres, les bois, haies une compensation est demandée conformément à l'article 6 de chaque zone :

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Boisement



Haies

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



B. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais... Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Conformément à la réglementation, la préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

C. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



D. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Les dispositions sont précisées à l'article U 3 du présent règlement.



E. MARGES DE REcul

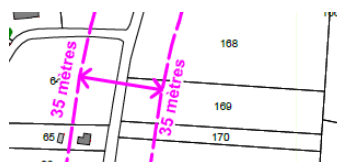
Règle générale :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- En l'absence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Règle alternative :

- La reconstruction, le changement de destination, l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes, pourront être autorisées dans ces marges de recul, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul.
 - Elles ne devront pas engendrer des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
 - Les constructions faisant l'objet d'une reconstruction, changement de destination, extension ou annexe ne devront pas présenter un état de dégradation tel qu'il rendrait non souhaitable leur maintien.

Elles sont identifiées aux documents graphiques par la trame suivante :



F. PROTECTION DES CHEMINS

Le tracé des sentiers piétonniers à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont reportés au règlement graphique du PLU par la trame suivante :

- ■ ■ ■ ■ Liaison douce existante à conserver (L151-38 du CU)
- ■ ■ ■ ■ Liaison douce à créer (L151-38 du CU)
- ■ ■ ■ ■ Liaison douce existante à renforcer (L151-38 du CU)

G. ZONE INONDABLE

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) **du bassin aval de la Vilaine** sont reportés aux documents graphiques par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique ».

Ces règles concernent prioritairement les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens existants et plus généralement l'usage des sols.

Les préconisations inscrites dans le PPRi, de 2002 en cours de révision, sont réparties en deux zones A (forte) et B (modérée).

La zone réglementaire forte nommée A :

Secteurs à préserver de toute urbanisation nouvelle, du fait de leur faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation, dont les objectifs sont les suivants :

- La limitation d'implantation humaine permanente,
- La limitation des biens exposés,
- La préservation du champ d'inondation,
- La conservation des capacités d'écoulement des crues,
- La préservation des milieux naturels.

La zone réglementaire modérée nommée B :

Correspond à des secteurs pour lesquels, compte tenu de leur caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont les suivants :

- La limitation de la densité de population et du risque pour les personnes,
- La limitation des biens exposés,
- La réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées,
- La simplification et l'allègement de la charge des services de secours et d'assistance en période de crise.

Le PPRi est disponible dans le dossier des servitudes d'utilités publiques.

H. CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Ce cahier vise à aider les propriétaires, qui s'investissent dans un programme de travaux de rénovation ou de construction, sur les choix architecturaux auxquels ils seront confrontés : couleurs, matériaux, gabarit, implantations à la parcelle, orientations.

Les recommandations n'ont pas de caractère obligatoire.

Les prescriptions doivent obligatoirement être prises en compte dans le projet.

Il s'applique sur les constructions (y compris clôtures) anciennes d'avant 1945 du bourg et des hameaux ainsi que sur les constructions neuves du bourg.

Ce cahier est disponible en annexe du règlement écrit.

H. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN ET CAVITÉS

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Un risque mouvement de terrain de type effondrement est identifié aux documents graphiques par le symbole suivant:



Une fiche descriptive qui propose des travaux sécuritaires et des études est annexée au règlement.

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

Un risque cavités souterraines est identifié sur 7 cavités (puits sur l'ancienne carrière de Saint-Jacob), elles sont identifiées aux documents graphiques par la trame suivante :



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre les habitations anciennes du bourg de LES FOUGERETS.

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations suivantes

- Destination « Habitation ».
- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Sous destination « Bureau ».
- Sous destination « Artisanat et commerce de détail ».
- Sous destination « Restauration ».
- Sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Sous destination « Hébergement hôtelier et touristique ».
- Sous destination « Cinéma ».

Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UC 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Article UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans les secteurs identifiés par un linéaire commercial sont interdits, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces pour les transformer en habitation ou garage. Sont interdit aussi la construction en rez-de-chaussée de toutes les destinations excepté le commerce et activités de services.
- Dans les centralités définies au PLU selon les critères du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud :
 - Les implantations commerciales doivent y être privilégiées,
 - Sont autorisées la création et l'extension de galeries marchandes, sous réserve que le projet ait un effet positif sur l'animation de la vie urbaine (ouverture sur l'espace urbain, espace piéton, qualité architecturale et environnementale...)
 - Y sont privilégiées les achats du quotidien, les achats de type « occasionnel léger » ainsi qu'« hebdomadaire ».

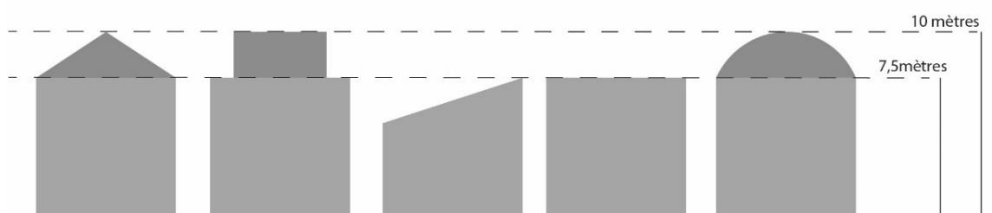
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

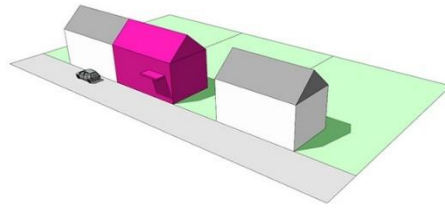
4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

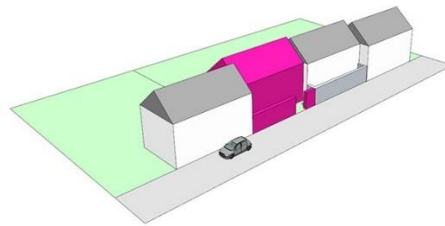
4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions principales

- Les constructions principales doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

4.2.2 Extensions

- Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.2.3 Annexes

- Les annexes ne seront en aucun cas implantées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et la construction principale.



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2 Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.

- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

4.3.3 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Façades pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Toute création ou modification d'une ouverture visible depuis les voies publiques doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les nouveaux percements doivent en particulier respecter au mieux les dimensions des baies existantes.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète (non vive). 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.

5.3 Clôtures

- Les constructions à usage d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de clôtures.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- o soit d'un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés à 50% minimum (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.



Autorisé



Non autorisé

- Soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,00 m.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante, pour la préservation de l'intimité des espaces extérieurs, pour la préservation du patrimoine.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.3.2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UC 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les activités commerciales.

7.2 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations soumises à permis d'aménager, la pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre essentiellement les extensions pavillonnaires de LES FOUGERETS et le village de SAINT-JACOB.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Destination « Habitation ».
- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Sous-destination « Bureau ».

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

D'être dans la centralité et compatible avec l'habitat :

- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans les secteurs identifiés par un linéaire commercial sont interdits, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces pour les transformer en habitation ou garage. Sont

interdit aussi la construction en rez-de-chaussée de toutes les destinations excepté le commerce et activités de services.

- Dans les centralités définies au PLU selon les critères du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud :
 - Les implantations commerciales doivent y être privilégiées,
 - Sont autorisées la création et l'extension de galeries marchandes, sous réserve que le projet ait un effet positif sur l'animation de la vie urbaine (ouverture sur l'espace urbain, espace piéton, qualité architecturale et environnementale...)
 - Y sont privilégiées les achats du quotidien, les achats de type « occasionnel léger » ainsi qu'« hebdomadaire ».

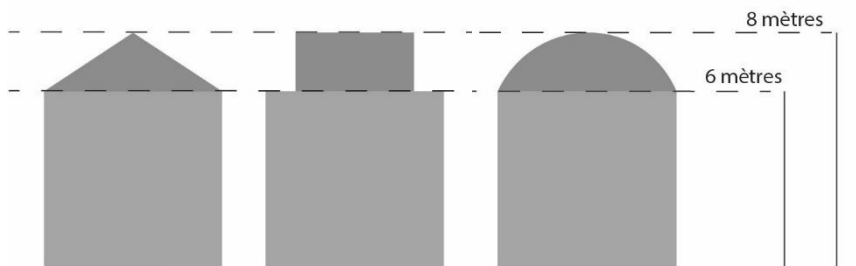
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les annexes lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale seront implantées en retrait d'au moins 1 mètre.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2 Annexes

- Les annexes avec ouverture du côté des limites seront implantées en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- L'implantation des annexes n'ayant pas d'ouverture sur les limites n'est pas règlementée.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Clôtures

- Les constructions à usage d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de clôtures.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- o soit d'un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés à 50% minimum (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- Soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,00 m.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante, pour la préservation de l'intimité des espaces extérieurs, pour la préservation du patrimoine.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres par rapport au terrain naturel.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.4 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UE 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement, dont minimum une ouverte et accessible depuis la voie.
- Pour toute construction nouvelle ayant autre usage que l'habitation, le stationnement, correspond aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les activités commerciales il n'est pas fixé de règles de stationnement.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif (notamment dans le village de St Jacob), la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations créant au moins un nouveau logement, la pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Le PLU de LES FOUGERETS possède plusieurs zones UL destinées à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle couvre des secteurs d'équipements et de loisirs dans le bourg.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations

- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Article UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL1.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UL 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Le PLU de LES FOUGERETS possède une zone Ui destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre le secteur du domaine de la Motte où est implantée l'entreprise Françoise Saget.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article Ui 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Sous-destination « Bureau ».
- Sous-destination « Entrepôt ».
- Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Article Ui 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article Ui 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.3 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs

- La hauteur maximale des constructions :
 - Ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
 - Des hauteurs différentes peuvent être imposées dans le prolongement des hauteurs existantes.
 - Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
 - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.8 m doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

6.2 Coefficient de végétalisation

Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

Article Ui 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles, de transport, de livraison et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Le PLU de LES FOUGERETS possède des zones UA destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elles couvrent plusieurs zones d'activités et elles sont découpées en 2 sous-secteurs :

- **Le secteur UA a** comprend les ZA des Pins et du Chênot.
- **Le secteur UA b** comprend la ZA des Boissières.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

Dans la zone UA a :

- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

Dans la zone UA b :

- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».
- Sous-destination « commerce de gros »

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.4 Sont autorisées sous conditions

En zone UA a et UA b :

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UA b :

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans les centralités définies au PLU selon les critères du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud :
 - Les implantations commerciales doivent y être privilégiées,
 - Sont autorisées la création et l'extension de galeries marchandes, sous réserve que le projet ait un effet positif sur l'animation de la vie urbaine (ouverture sur l'espace urbain, espace piéton, qualité architecturale et environnementale...)
 - Y sont privilégiées les achats du quotidien, les achats de type « occasionnel léger » ainsi qu'« hebdomadaire ».

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs

En zone UA a :

- La hauteur maximale des constructions :
 - Ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

En zone UA b :

- La hauteur maximale des constructions :
 - Ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

En zone UA a et UAb :

- Des hauteurs différentes peuvent être imposées dans le prolongement des hauteurs existantes.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et de services publics n'est pas limitée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.8 m doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

6.3 Coefficient de végétalisation

Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

Article UA 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles, de transport, de livraison et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations

- Destination « Habitation ».
- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Sous destination « Bureau ».
- Sous destination « Artisanat et commerce de détail ».
- Sous destination « Restauration ».
- Sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Article 1AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

D'être dans la centralité et compatible avec l'habitat :

- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 1AUE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans les centralités définies au PLU selon les critères du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud :
 - Les implantations commerciales doivent y être privilégiées,
 - Sont autorisées la création et l'extension de galeries marchandes, sous réserve que le projet ait un effet positif sur l'animation de la vie urbaine (ouverture sur l'espace urbain, espace piéton, qualité architecturale et environnementale...)
 - Y sont privilégiées les achats du quotidien, les achats de type « occasionnel léger » ainsi qu'« hebdomadaire ».

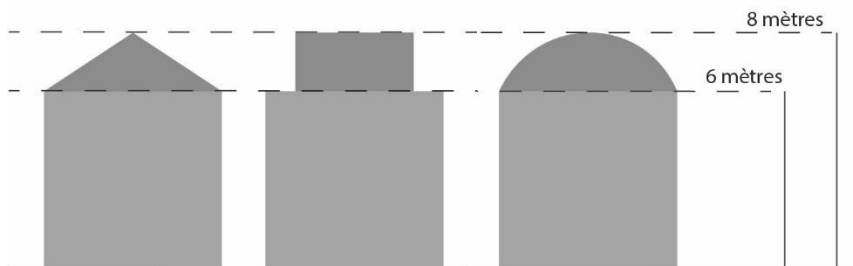
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.2 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.3 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les annexes lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale seront implantées en retrait d'au moins 1 mètre.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2 Annexes

- Les annexes avec ouverture du côté des limites seront implantées en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- L'implantation des annexes n'ayant pas d'ouverture sur les limites n'est pas règlementée.

Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les constructions à usage d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de clôtures.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- o soit d'un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés à 50% minimum (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- Soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,00 m.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante, pour la préservation de l'intimité des espaces extérieurs, pour la préservation du patrimoine.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres par rapport au terrain naturel.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article 1AUE 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement, dont minimum une ouverte et accessible depuis la voie.
- Pour toute construction nouvelle ayant autre usage que l'habitation, le stationnement, correspond aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.

9.3.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations créant au moins un nouveau logement, la pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_i

La zone 1AU_i est un secteur à caractère naturel de la commune. Située en continuité du secteur accueillant l'usine Françoise Saget, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation, avec une vocation principale limitée à certaines activités des secteurs secondaire et tertiaire.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AU_i 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Sous-destination « Bureau ».
- Sous-destination « Entrepôt ».
- Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Article 1AU_i 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AU_i 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.3 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article 1AU_i 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUi 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs

- La hauteur maximale des constructions :
 - Ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
 - Des hauteurs différentes peuvent être imposées dans le prolongement des hauteurs existantes.
 - Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
 - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et de services publics n'est pas limitée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUi 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.3 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.4 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.8 m doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUi 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

6.3 Coefficient de végétalisation

Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

Article 1AUi 7 - Stationnement

7.3 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles, de transport, de livraison et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.4 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUi 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.4 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUi 9 - Desserte par les réseaux

9.5 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.6 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.7 Assainissement

9.7.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.7.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

9.8 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUa 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Article 1AUa 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUa 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUAa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs

- La hauteur maximale des constructions :
 - Ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
 - Des hauteurs différentes peuvent être imposées dans le prolongement des hauteurs existantes.
 - Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
 - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et de services publics n'est pas limitée.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUAa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.8 m doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUAa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

6.3 Coefficient de végétalisation

Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

Article 1AUAa 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles, de transport, de livraison et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUAa 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUAa 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AA et AP

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de LES FOUGERETS possède deux zones A à vocation agricole :

- ✓ **AA** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Dans les zones AA sont admises les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.
- ✓ **AP** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toutes constructions et installations y sont interdites. Cet espace agricole doit être préservé comme site de transition agricole.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

En zone AA

- Exploitation agricole
- Habitation (limitation aux conditions de l'article A 2).
- Équipements d'intérêt collectif et services publics (limitation aux conditions de l'article A 2).

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En toutes zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les champs photovoltaïques au sol.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Dans la zone inondable : Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPRi du bassin Aval de la Vilaine joint en annexe du PLU.

En zone AP

- Les travaux, installations, aménagements et les constructions non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Dans la zone inondable

- Uniquement les aménagements, travaux et constructions autorisées dans le règlement du PPRI du bassin Aval de la Vilaine.

2.2.2 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone AA

2.2.2.1 Activité agricole

- Le changement de destination des bâtiments agricoles à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un local de permanence, est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation en activité.
- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :
 - o d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - o si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.2.2.2 Habitations et annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement intégré à l'exploitation,
 - o qu'il soit limité à une emprise au sol de 150 m² (pour la construction de nouveau logement),
 - o Que l'implantation se fasse :
 - o prioritairement à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m au nu de la façade) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - o en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m au nu de la façade) de l'un des bâtiments composant le site principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

2.2.2.3 Éoliennes

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En toutes zones

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

2.2.3 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

En zone AA

2.2.3.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2.3.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

2.2.3.3 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.2.3.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - 50% sans pouvoir dépasser 50 m².
- Une seule annexe est autorisée et limitée à une emprise au sol totale de 40 m². La construction d'une piscine sera également autorisée (en plus de l'annexe).

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments pour les activités agricoles autorisées dans la zone n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

- 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Les règles de hauteurs ne concernent pas :
 - Les ouvrages techniques et autres superstructures (silos, citernes...).
 - Les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

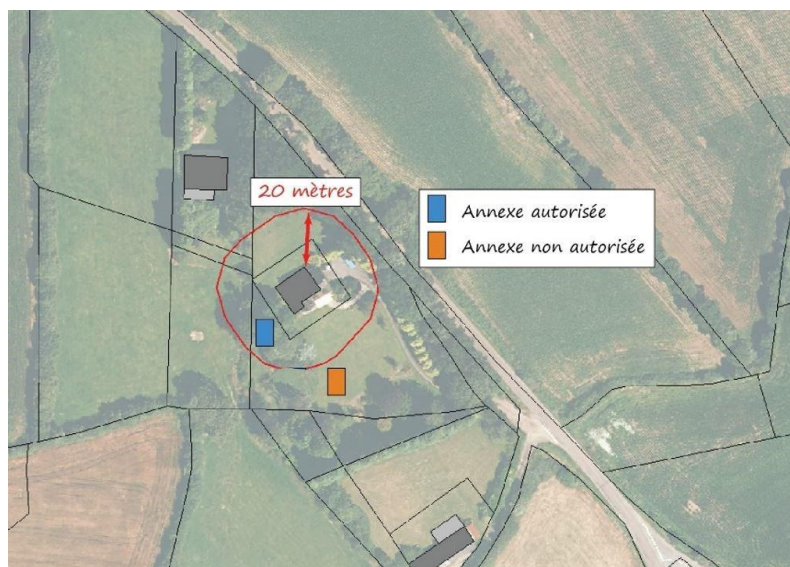
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction, le changement de destination ainsi que l'extension dans l'alignement des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Bâtiments agricoles

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit, d'un bardage de ton neutre ou entouré d'une haie champêtre.

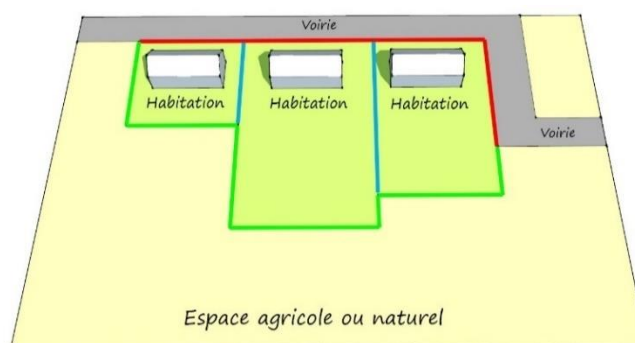
5.3 Clôtures

5.3.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.
- Lorsqu'elles existent elles doivent laisser un passage pour la petite faune et le libre écoulement des eaux.

5.3.2 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.



- Les éventuelles clôtures donnant :
 - ✓ Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée.
 - soit une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).
 - soit des éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,20 m.
 - soit un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.

- ✓ Sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre.
- ✓ Sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée,
 - soit un grillage (dans une limite de 1,50 m) pouvant être doublé d'une haie vive.

5.4 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.5 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - le linéaire à replanter doit être équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AI

La zone AI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique situés en dehors de la zone agglomérée.

Elle autorise l'extension des constructions existantes.

Elle se compose de deux sous-secteurs :

- AIa, autorisant les activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- AIs, autorisant les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AI 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

En zone AIa

- Destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

En zone AIs

- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Article AI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AI 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logements nouveaux.
- La création de constructions nouvelles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,

- elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Article AI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

En zone AIa

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En zone AIs

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 20% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

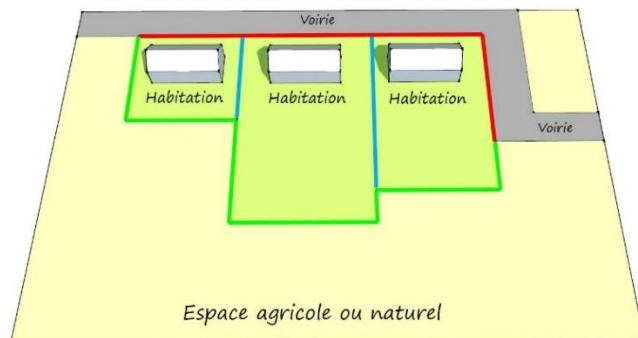
Article AI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

- Lorsqu'elles existent elles doivent laisser un passage pour la petite faune et le libre écoulement des eaux.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.



- Les éventuelles clôtures donnant :
 - ✓ Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée.
 - soit une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).
 - soit des éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,20 m.
 - soit un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.
 - ✓ Sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre.
 - ✓ Sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
 - soit une haie vive variée,
 - soit un grillage (dans une limite de 1,50 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
 - ✓ Des hauteurs et matériaux différents peuvent être autorisés en cas de nécessité impératives liées au caractère de l'établissement.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article AI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article AI 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AI 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

Article AI 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- Le pré-traitement avant rejet des eaux pluviales peut être imposé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

La zone NH est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NH peut recevoir des constructions, installations et aménagements dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Les zones NH couvrent les secteurs de hameaux constructibles situés en campagne.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NH 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Destination « Habitation ».
- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Sous-destination « Bureau ».

Article NH 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NH 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article NH 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

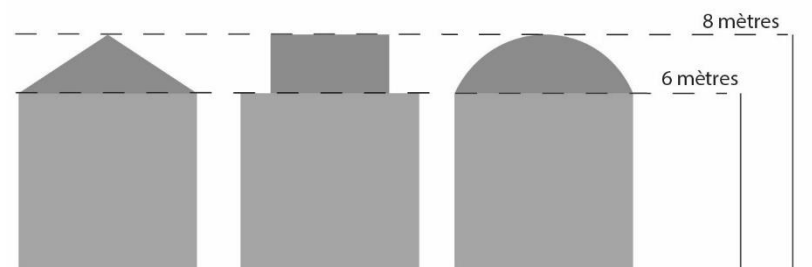
4.1 Emprise au sol

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - 110 m² au total.
- Une seule annexe est autorisée et limitée à une emprise au sol totale de 50 m². La construction d'une piscine sera également autorisée (en plus de l'annexe).

4.2 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les annexes lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale seront implantées en retrait d'au moins 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2 Annexes

- Les annexes avec ouverture du côté des limites seront implantées en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- L'implantation des annexes n'ayant pas d'ouverture sur les limites n'est pas règlementée.

Article NH 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Clôtures

- Les constructions à usage d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de clôtures.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- o soit d'un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés à 50% minimum (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.



Autorisé



Non autorisé

- Soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,00 m.

- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante, pour la préservation de l'intimité des espaces extérieurs, pour la préservation du patrimoine.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres par rapport au terrain naturel.

5.3 **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NH 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 **Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 **Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NH 7 - Stationnement

7.1 **Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement, dont minimum une ouverte et accessible depuis la voie.
- Pour toute construction nouvelle ayant autre usage que l'habitation, le stationnement, correspond aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NH 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article NH 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de 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.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations créant au moins un nouveau logement, la pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NF

La zone NF est destinée à être protégée en raison de l'existence d'exploitations forestières dotées d'un document de gestion durables.

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NF peut recevoir des constructions et installations à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NF 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées la sous-destination et la destination suivantes

- Exploitation forestière (limitation aux conditions de l'article NF 2).
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article NF 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NF 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2.2.2 Aménagements et constructions liées à l'exploitations forestières

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, la défense incendie, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Constructions et extensions des bâtiments liés à l'exploitation forestière aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NF 4,

2.2.3 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article NF 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NF 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- Le cumul des constructions des bâtiments d'exploitation forestière sera limité à une emprise au sol totale de 200 m² par unité foncière.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des constructions par rapport au bâtiment principal

- Les constructions de bâtiments d'exploitation forestière doivent être regroupées dans un périmètre de 20 mètres de rayon.
- Des règles alternatives peuvent être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité autorisée dans la zone.

Article NF 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

- Les éventuelles clôtures doivent :
 - o Soit être constituées d'une haie vive variée,
 - o Soit grillagées pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les éventuelles clôtures doivent favoriser le libre écoulement de l'eau et le passage de la petite faune.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NF 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - o Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NF 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NF 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NF 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

La zone NP est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone NP délimite les parties du territoire non ou peu urbanisées affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages comme par exemple : les boisements, les zones humides, la zone Natura 2000, la zone inondable, les abords des cours d'eau et l'ancienne carrière de St Jacob.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NP 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées la sous-destination et la destination suivantes

- Exploitation Forestière (limitation aux conditions de l'article NP 2).
- Habitation (limitation aux conditions de l'article NP 2).
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article NP 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NP 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Dans les zones humides :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément autorisés sous conditions au point 2.2.2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés sous conditions).

A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Dans la zone inondable : Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPRi du bassin Aval de la Vilaine joint en annexe du PLU.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site, qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

2.2.2 Dans les zones humides

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les aménagements de sécurité routière (giratoire, tourne-à-gauche...).
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...).
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.2.3 Dans la zone inondable

- Uniquement les aménagements, travaux et constructions autorisées dans le règlement du PPRI du bassin Aval de la Vilaine.

2.2.4 Aménagement forestier

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, la défense incendie, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.2.5 Autres constructions soumises à conditions particulières

2.2.3.5 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2.3.6 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4.

2.2.6 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article NP 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NP 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - 50% sans pouvoir dépasser 50 m².
- Une seule annexe est autorisée et limitée à une emprise au sol totale de 40 m². La construction d'une piscine sera également autorisée (en plus de l'annexe).

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments pour les activités agricoles autorisées dans la zone n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Les règles de hauteurs ne concernent pas :
 - Les ouvrages techniques et autres superstructures (silos, citernes...).
 - Les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

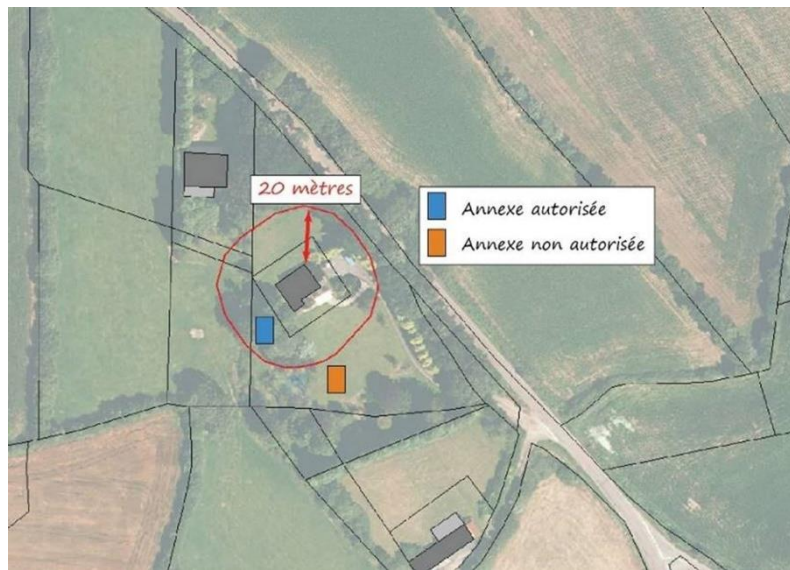
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction, le changement de destination ainsi que l'extension dans l'alignement des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



4.6 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.
- Lorsque les inter distances entre la berge et le bâtiment sont inférieures à 10 m les extensions ou constructions ne doivent pas réduire l'inter distance existante.

Article NP 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

5.2 Clôtures

- Les éventuelles clôtures doivent :
 - o Soit être constituées d'une haie vive variée,
 - o Soit grillagées pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les éventuelles clôtures doivent favoriser le libre écoulement de l'eau et le passage de la petite faune.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NP 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - o Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NP 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NP 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NP 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NG

La zone NG délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages où notamment les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestions des eaux pluviales sont autorisées sous condition.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NG 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées la sous-destination et la destination suivantes

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article NG 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NG 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site, qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la gestion - compensation des zones humides.

Article NG 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NG 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article NG 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 Clôtures**

- Les éventuelles clôtures doivent :
 - o Soit être constituées d'une haie vive variée,
 - o Soit grillagées pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les éventuelles clôtures doivent favoriser le libre écoulement de l'eau et le passage de la petite faune.

Article NG 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - o Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NG 7 - Stationnement

Non règlementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NG 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NG 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ANNEXE N°1

Règles relatives aux places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

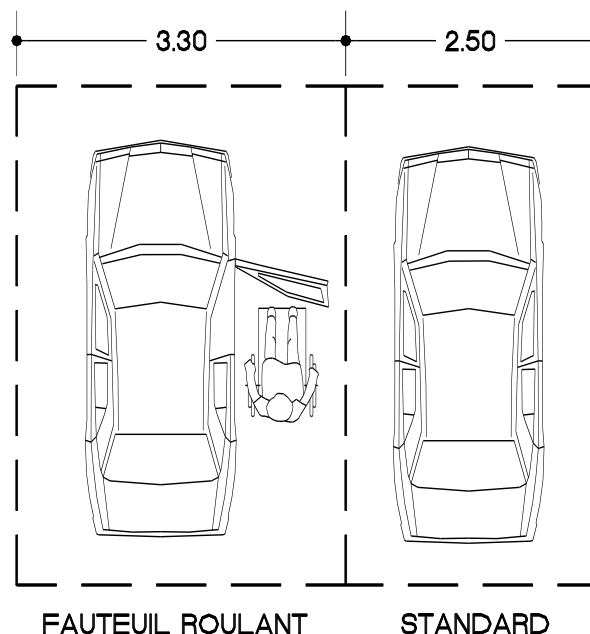
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

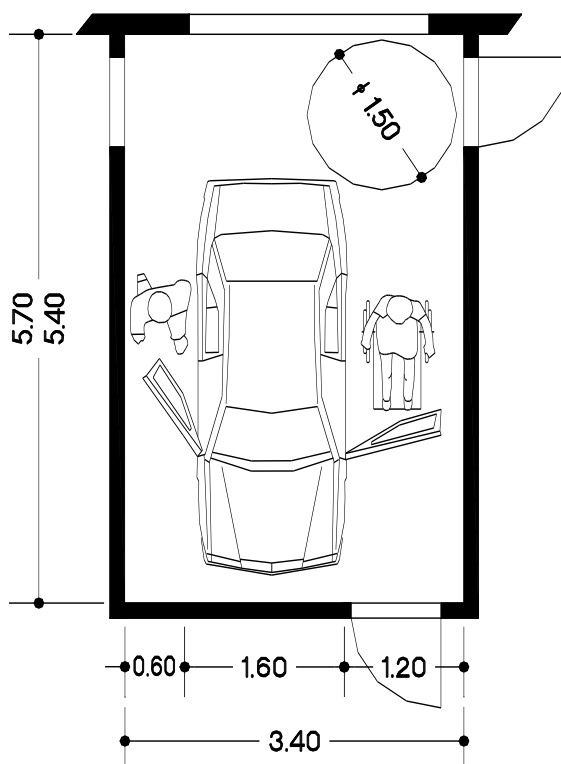
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

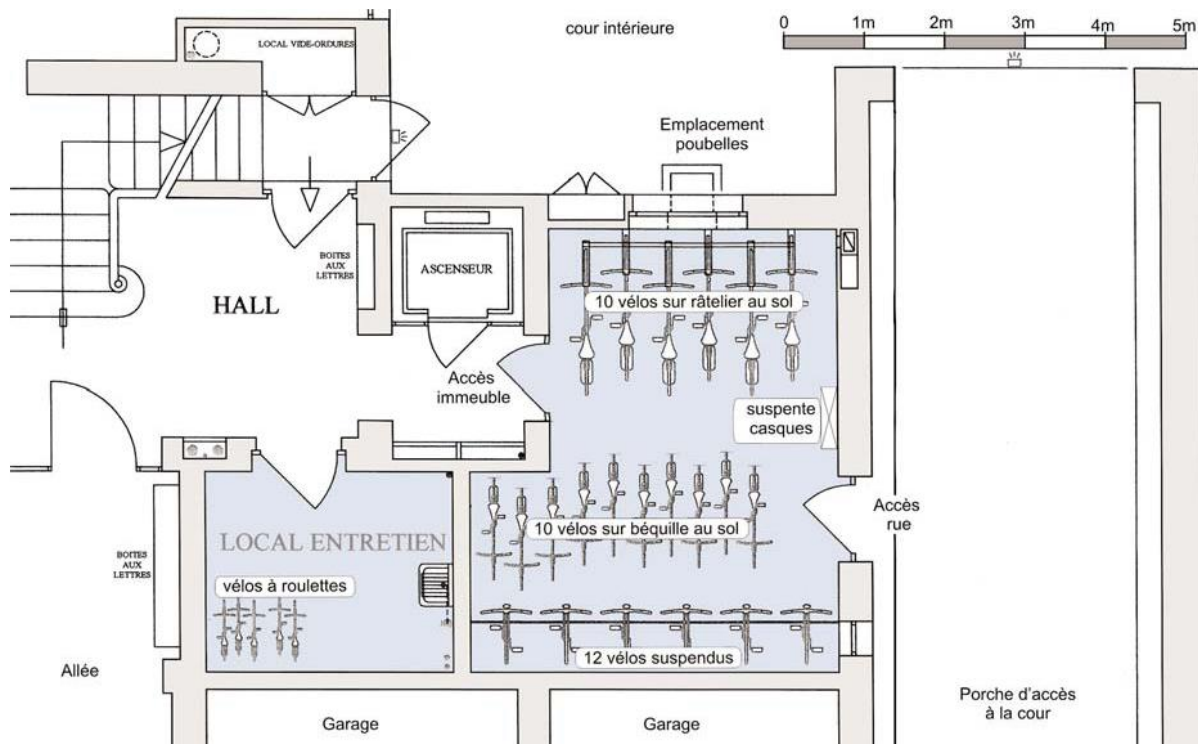
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



ANNEXE N°2

Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
	Amphibie vivace	Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
	Herbacée annuelle	Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Bresil
Herbacée pluriannuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	
	Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour	
	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
Herbacée vivace	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
Arbuste	Polygonom polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	
		Baccharis halimifolia L.	Senegon en arbre
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
	Herbacée annuelle	Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
	Herbacée vivace	Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiola
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
	Graminée vivace	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poiret	Millet bâtard
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
	Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica C.E. Hubbard		Spartine anglaise	
Buddleja davidii Franchet		Buddléia du père David	
Arbre	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
	Acer negundo L.	Erable negundo	
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé

ANNEXE N°3

Liste des espèces allergisantes

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE N°4

PPRI

Disponible dans l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du PLU.

ANNEXE N°5

Cahier de recommandations et prescriptions architecturales

Ce document est une pièce annexe au règlement du PLU.

ANNEXE N°6

Fiche descriptive mouvement de terrain

10602202

Fiche Détaillée

Identification

Type de mouvement : Effondrement / Affaissement
 Degré de fiabilité sur le type : Fort
 Date de début : 27/06/2018
 Degré de précision sur la date : Inconnue
 Département : MORBIHAN (56)
 Commune principale : LES FOUGERETS
 Numéro INSEE : 56060
 Coordonnées X saisi (°) : -2
 Coordonnées Y saisi (°) : 47
 Type coordonnées : LONG/LAT WGS84
 Précision X Y saisi : Décamètre
 Longitude (°) : -2.173644
 Latitude (°) : 47.739952

Qualité

Source(s)

Organisme de saisie / Contexte étude : BRGM-BRE / BRGM/SGR/Bretagne

Effondrement

Evolution de l'effondrement : Inconnu

Géologie

Nappe captive : Ne sais pas

Etude(s)

Référence	Organisme	Client	Titre	Auteur	Type d'étude	Etendue spatiale	Echelle	Commentaire
BRGM R 39100	BRGM	DRIRE	Propositions de travaux sécuritaires pour les anciennes ardoisières de Saint-Jacob (Les-Fougerets-56)	CARN A.	Analyse de confortement	Site		

Référence	Client	Auteur	Moyen
BRGM R 39100			Terrain

ANNEXE N°7

Lien vers fiches descriptives cavités souterraines

[https://www.georisques.gouv.fr/cartes-
interactives#/show/https%3A%2F%2Fagdvp.brgm.fr%2F%23%2Fcontext%2Fgeorisques_global%2F123/-
2.454905571113094,47.66263225133582,-1.9341029854118736,47.83713591663491](https://www.georisques.gouv.fr/cartes-
interactives#/show/https%3A%2F%2Fagdvp.brgm.fr%2F%23%2Fcontext%2Fgeorisques_global%2F123/-
2.454905571113094,47.66263225133582,-1.9341029854118736,47.83713591663491)

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DES FOUGERETS



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

PLAN LOCAL D'URBANISME DES FOUGERETS

PREAMBULE

Les Fougerêts possèdent un patrimoine bâti de qualité réparti sur l'ensemble de son territoire. Maisons de bourg, fermes etc... Ce patrimoine rural constitue un tissu urbain cohérent et aux ambiances variées.

Dans un tel contexte, l'acte de bâtir porte sa part de responsabilité. Qu'il s'agisse de l'entretien du bâti ancien ou de la construction de bâtiments neufs, tout propriétaire doit avoir à l'esprit qu'il s'insère plus largement dans un cadre urbain et qu'un bourg est également un paysage.

Ce cahier de recommandations vise à aider les propriétaires qui s'investissent dans un programme de travaux de rénovation ou de construction, sur les choix architecturaux auxquels ils seront confrontés : couleurs, matériaux, gabarit, implantation à la parcelle, orientation etc...

Bien que n'ayant pas de caractère obligatoire, les recommandations qui suivent indiquent les grands principes et les détails de construction qu'il est important de respecter. Néanmoins, elles ne remplacent pas l'intervention et l'avis des professionnels du bâtiment.

Les prescriptions sont, elles, à prendre en compte obligatoirement dans votre projet.

Ce document s'adresse enfin à toute personne, habitant, commerçant ou professionnel du bâtiment. Les conseils qu'il prodigue doivent convaincre qu'il n'est pas nécessaire d'être un spécialiste pour contribuer à la qualité architecturale. Son objectif est d'inciter les habitants à lever les yeux pour avoir la satisfaction d'admirer un bourg au patrimoine riche, en ayant l'assurance et la fierté d'y participer.

Concernant le cahier de prescriptions et de recommandations :

- *Les prescriptions* sont en italique gras.
- *Les recommandations* sont en italique maigre.

Elles sont volontairement regroupées dans un même cadre pour une meilleure compréhension globale et une efficacité d'information des pétitionnaires.



SOMMAIRE

1 – AVANT D'ENGAGER DES TRAVAUX

- RAPPELS REGLEMENTAIRES
- UN PEU DE VOCABULAIRE

2 - S'INSCRIRE DANS L'ANCIEN : LE BOURG ET LES HAMEAUX

- CONTEXTE ET RECOMMANDATIONS GENERALES
 - o Principes d'urbanisation et d'implantation dans le tissu ancien des Fougerets
 - o Volumétries existantes
- RENOVER, AGRANDIR ET TRANSFORMER L'EXISTANT
 - o Volumétries : Transformer, agrandir | Les appentis et annexes | Cas des vérandas
 - o Façades : Les matériaux de façades | La composition | Les percements | Les menuiseries
 - o Couvertures : Volumes et matériaux | Les souches de cheminée | Les panneaux photovoltaïques | Les lucarnes et les fenêtres de toit
 - o Clôtures et traitement des limites entre l'espace public et l'espace privé : Les palis : clôture traditionnelles des Fougerets | Les murets et les murs bahuts | En l'absence de clôture : le frontage sur rue

3 - CONSTRUIRE DU NEUF

- LES HABITATIONS
 - o Implantation à la parcelle
 - o Volumétries
 - o Facades : Enduits et bardages | Eléments techniques rapportés
- LES BATIMENTS NEUFS DE COMMERCE ET D'ACTIVITE

LEXIQUE

LES ORGANISMES DE CONSEIL

1 – AVANT D'ENGAGER DES TRAVAUX

Avant d'entreprendre les travaux, il vaut mieux réfléchir à un plan d'ensemble en conservant les éléments constitutifs de la maison (matériaux, menuiserie, volume, proportion...).

Pour ceci, il est nécessaire d'observer la maison, et de repérer d'autres maisons de la même époque, en état d'origine pour servir de « modèle » mais aussi d'analyser les besoins et les faire « cadrer » avec cette maison à restaurer.

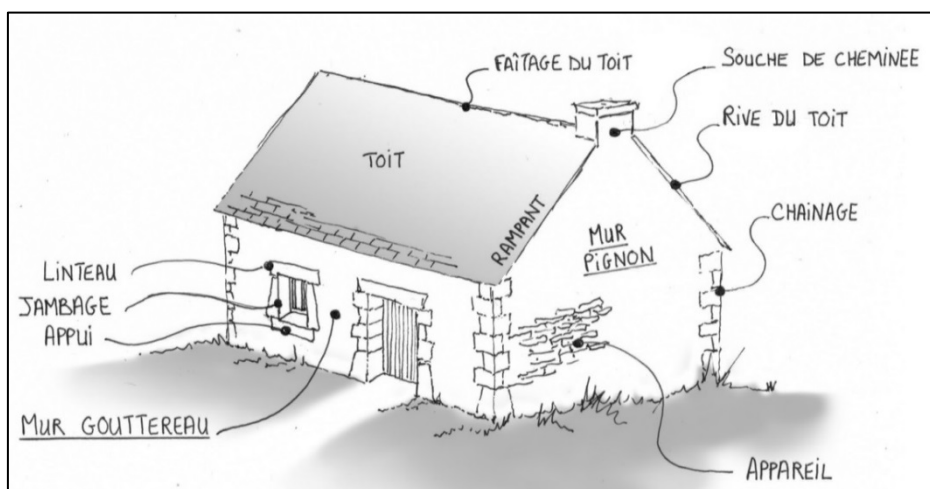
Pour cette réflexion des organismes existent pour vous accompagner : CAUE, Tiez Breiz, Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine, les architectes conseillers des Conseils Généraux. (CAUE56)

Les travaux de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement de bâtiments anciens doivent conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

- En fonction de la nature des travaux envisagés, des autorisations d'urbanisme doivent être demandées avant d'engager ceux-ci. Il peut s'agir d'une demande de permis de construire ou d'une demande de déclaration préalable de travaux.

UN PEU DE VOCABULAIRE



Réhabiliter : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité des normes en vigueur (électricité, chauffage, etc.)

Restaurer : Rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état d'origine ou réparer pour remettre en état.

Rénover : Remettre à neuf.

Conserver : Maintenir dans son état actuel.

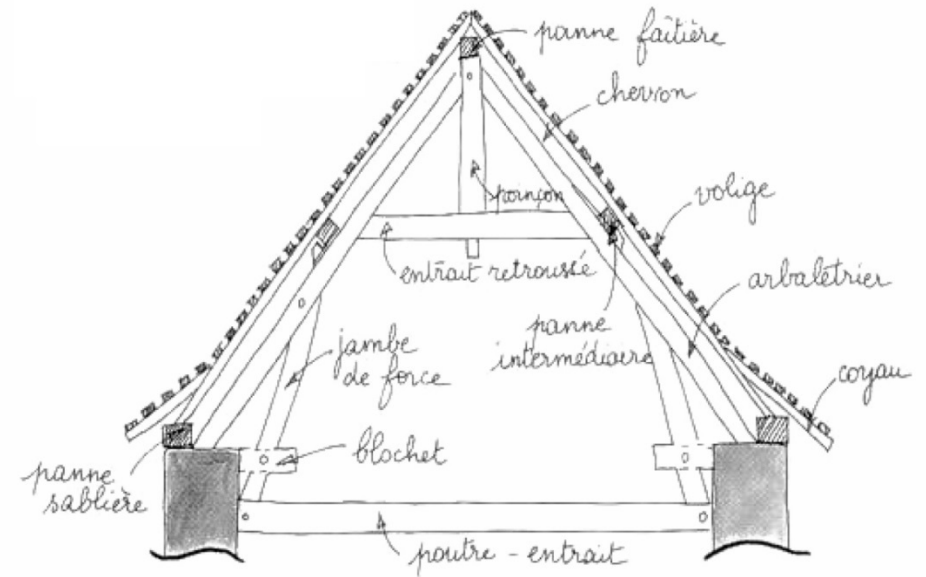
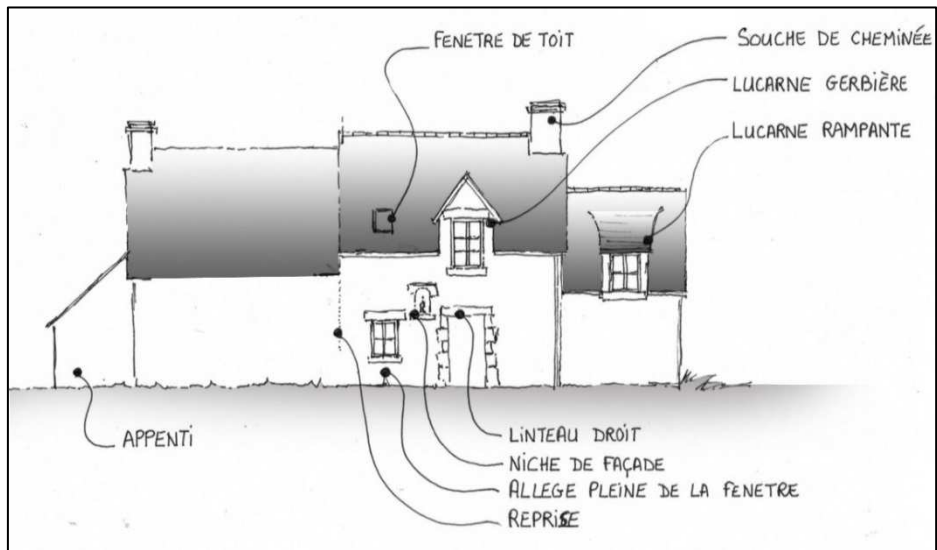


Schéma d'une charpente traditionnelle

2 - S'INSCRIRE DANS L'ANCIEN : LE BOURG ET LES HAMEAUX

CONTEXTE ET RECOMMANDATIONS GENERALES

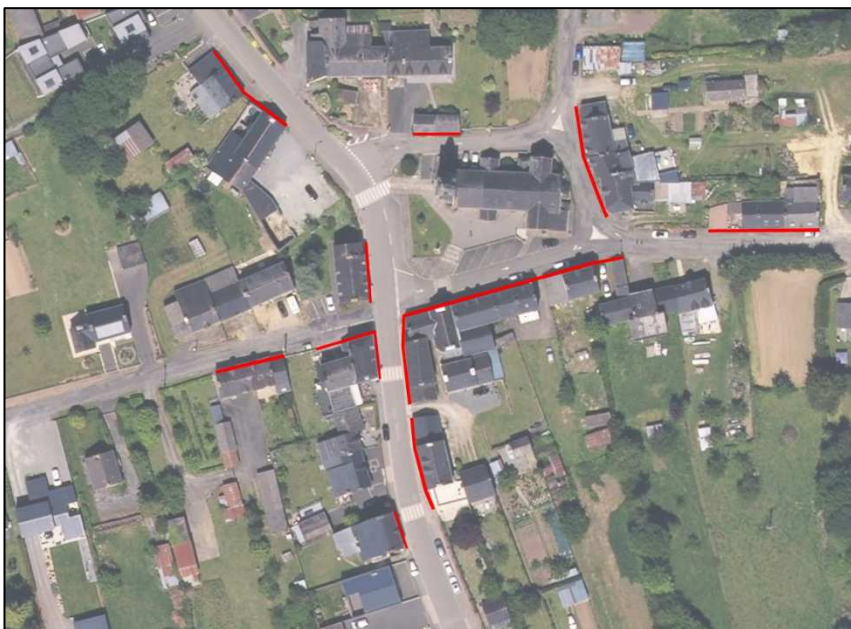
Les Fougerets présentent un bourg ancien de qualité tant urbaine qu'architecturale. Il possède également des hameaux patrimoniaux qualitatifs dont il convient de conserver et mettre en valeur les organisations urbaines et les bâtiments.

Cette partie du cahier de prescriptions et de recommandations s'applique aux bâtiments construits avant 1945 situés dans le bourg et dans les hameaux de la commune des Fougerets.

a. Principes d'urbanisation et d'implantation dans le tissu ancien des Fougerets et dans les hameaux



Maisons du bourg, pourtour de l'église. L'implantation des bâtiments à l'alignement de l'espace public confère à la voie son caractère urbain de centre bourg



En matière d'implantation dans le tissu ancien, la logique est de **s'inscrire dans la continuité de l'existant tant au niveau de l'implantation du bâti qu'au niveau de la volumétrie de l'édifice**, et ce afin de préserver la cohésion d'ensemble. Le choix de l'implantation est déterminé par le contexte bâti environnant. On observe le plus souvent, une **implantation des façades ou pignons à l'alignement ou perpendiculaire aux rues et places**. Devant les bâtiments publics et monuments, un espace public est souvent dégagé.

Exceptionnellement, on observe une implantation en retrait afin de dégager un jardin clos à l'avant de la maison. L'objectif est de maintenir et de prolonger les principes d'implantation existants, y compris pour les annexes les appentis et dépendances (garages...).

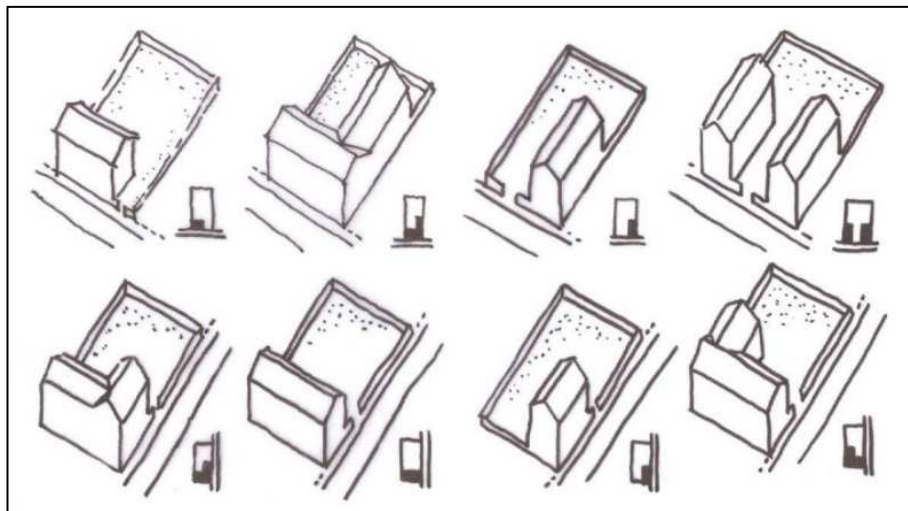
Traditionnellement localisés à l'arrière de l'édifice dans le prolongement de la toiture ou perpendiculairement au bâti, **les annexes conservent un lien direct avec l'habitation**.

Implantation du bâti ancien du bourg en limite de voies



Les bâtiments, en pierre, s'implantent en limite de la voie pour tout ou partie du bâtiment. (pignon, annexe)

b. Volumétries existantes



Les volumétries existantes sont simples, de plan rectangulaire. Les couvertures sont à deux pentes. Lorsque des extensions au volume principal ont été réalisées elles s'inscrivent dans la continuité ou perpendiculairement du corps de bâtiment principal.

Exemples d'implantations possibles par rapport à l'espace public.

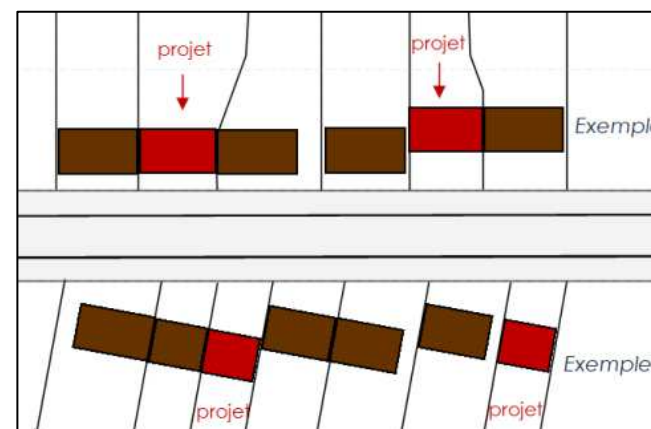
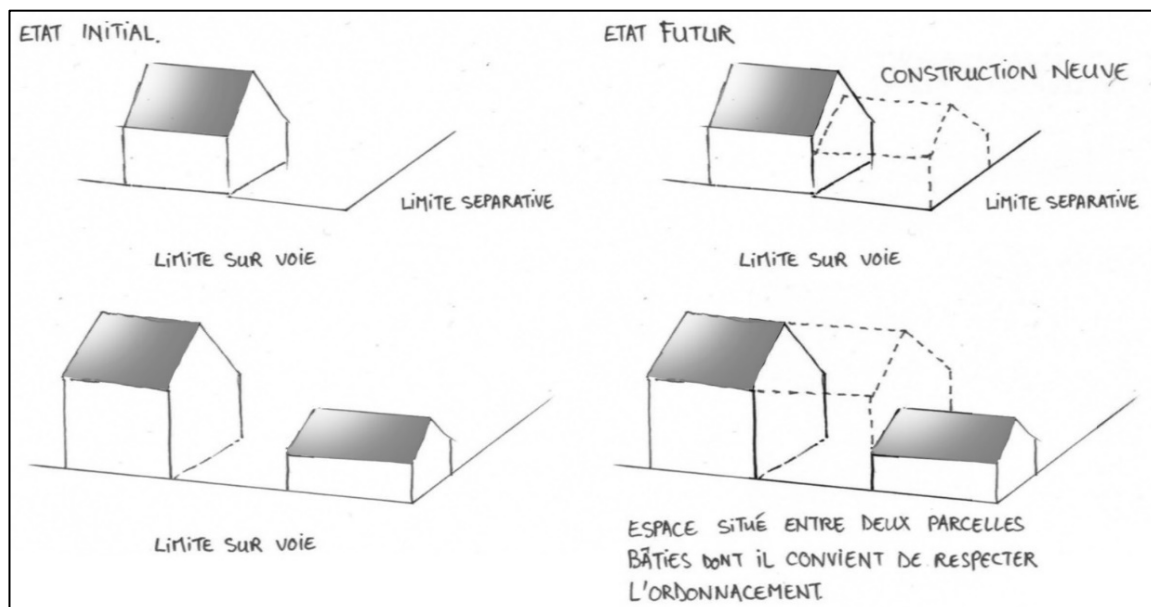
RENOVER, AGRANDIR ET TRANSFORMER L'EXISTANT

La décision de rénover une construction existante et / ou réaliser une extension sur celle-ci doit être l'occasion de réfléchir aux meilleurs moyens de le mettre en valeur et de l'enrichir. Il s'agit d'éviter les erreurs qui peuvent le dénaturer. Il s'agit également de corriger des erreurs réalisées pour retrouver l'harmonie d'une construction modifiée.

Les conseils et prescriptions suivantes peuvent être appliquées dans toutes sortes de travaux : des plus lourds (maçonnerie, percements, charpente, couverture...) aux modifications les plus fréquentes relatives à l'entretien courant du bâtiment : ravalement de façade, rénovation de couverture etc...

a. Volumétries

TRANSFORMER, AGRANDIR



Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU) , elle pourra s'effectuer :

- En prolongeant le bâti initial tout en conservant le même recul par rapport aux voies en emprises publiques
- Dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux limites séparatives.
- Les extensions devront présenter des formes simples. Le volume de l'extension doit être réduit par rapport à celui de la construction on principale.

Pour assurer une meilleure intégration urbaine : lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti sur rue et que la construction nouvelle s'implante dans un espace situé entre deux parcelles bâties dont il convient de respecter l'ordonnancement : la hauteur de faitage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de faitage de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe, afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

PRESCRIPTIONS :

- *Conserver les caractéristiques volumétriques des bâtiments contigus dans le cas d'une construction neuve qui s'inscrit dans un alignement spécifique sur rue.*

RECOMMANDATIONS :

- *Pour les rénovations et extensions comme pour les constructions neuves : La différenciation des volumes permet d'éviter de donner à la construction principale un aspect trop massif.*
- *Privilégier l'implantation en limite de parcelle de tout ou partie du bâtiment.*

LES APPENTIS ET ANNEXES

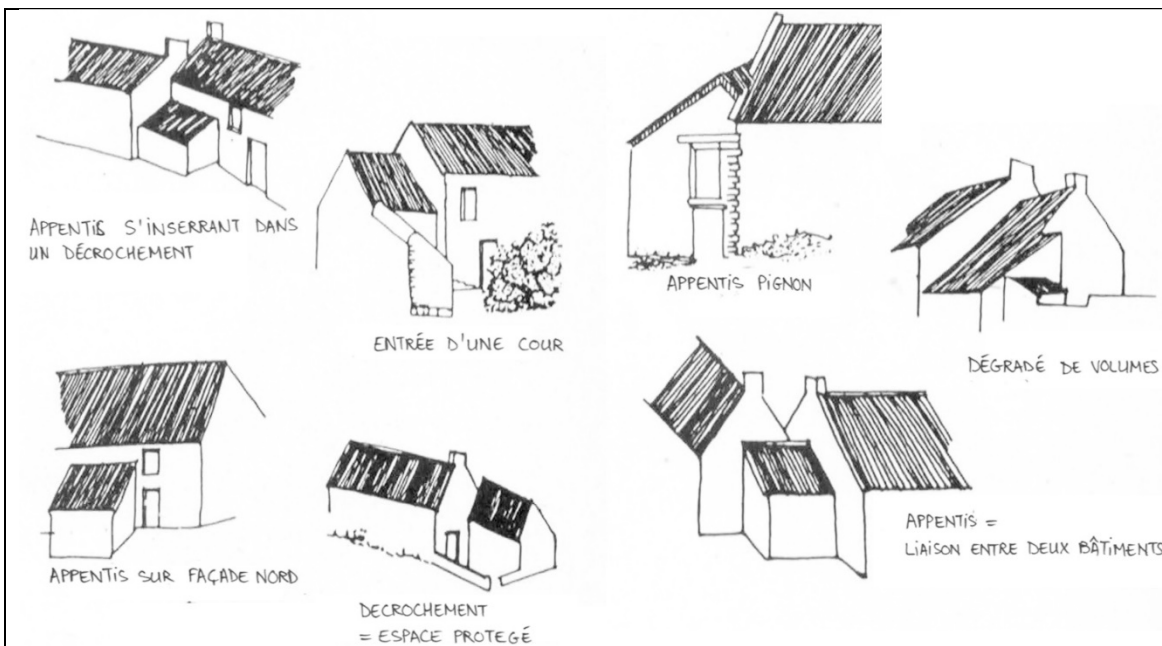


Les constructions annexes (garages, remises, buanderies, abris de jardins, débarras...) font partie intégrante du cadre de vie. Leur fonction « secondaire » ne doit pas faire oublier leur impact visuel sur le cadre bâti et naturel.

La qualité architecturale doit être équivalente à celle du bâtiment principal et implanté en harmonie avec celui-ci.

Les appentis constituent le principe d'extension classique d'un bâtiment rural et leur positionnement permettait généralement de créer des espaces « tampon » d'un point de vue thermique.

Les dépendances anciennes peuvent être remaniées en garage ou en prolongement de l'habitation. Dans la mesure du possible il est préférable de conserver les ouvertures d'origine sans modifier leurs dimensions ni proportions.



PRESCRIPTIONS :

- *La qualité architecturale doit être équivalente à celle du bâtiment principal et implanté en harmonie avec celui-ci.*
- *A une échelle plus réduite, le plan doit être en rapport avec celui du bâtiment principal (éviter les plans carrés pour des bâtiments à toiture traditionnelle.)*

RECOMMANDATIONS :

- *La toiture est souvent l'élément le plus en vue : elle doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal (éviter les pentes trop faibles, les toitures dissymétriques et les faîtages dans le sens de la largeur du bâtiment)*
- *Rejeter les modèles standardisés ou préfabriqués et les matériaux peu nobles : bardage de tôle métallique, plaques et poteaux en béton moulé, agglomérés de ciment non enduit, couvertures en tôles ondulées.*

CAS DES VERANDAS

Dans le cas des vérandas, les mêmes prescriptions et recommandations s'appliquent que pour les annexes et appentis :

Chaque fois que cela est possible, la pente de la toiture sera semblable ou très proche de celle de la maison

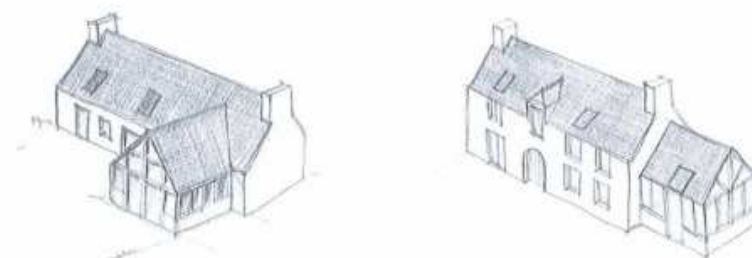


Dans le prolongement du versant de toiture ou de façade

Parallèlement au versant de toiture ou de façade

En appentis sur un pignon

Dans le cas d'une veranda de grande surface, la volumétrie générale sera celle d'une extension



Perpendiculairement à une façade (toiture à 2 pentes symétriques)

En pignon (toiture à 2 pentes symétriques)

b. Les façades

LES MATERIAUX DE FACADES

Les matériaux de construction sont variés sur la commune des Fougerets ce qui implique un savoir faire particulier pour la mise en œuvre. Un certain nombre de matériaux traditionnellement utilisés dans le secteur doivent être privilégiés :

			
La pierre de taille La pierre de taille sert majoritairement à la constitution des jambages de portes et de fenêtres, ainsi que pour les chaînages d'angles.	Le schiste Il s'agit du matériau de construction le plus présent sur la commune. Son rejointoiement doit être exécuté à la chaux.	Le bois brut de sciage D'essence locale, il sera posé verticalement et sans vernis. C'est un matériau vivant grisant naturellement. Lors de la pose, pas d'effet « parquet ». Pour cela travailler un calepinage de la façade et des longueurs de planches de bardage fixes.	La brique Dans le bourg, les briques sont essentiellement utilisées pour les jambages des portes et fenêtres. Elles participent au dessin de la façade.

Une attention particulière doit être portée sur les couleurs des peintures et des enduits qui ont un impact visuel très fort.

Cas particulier des bardages dans le cadre de rénovation d'un bâtiment existant :

La réalisation d'un bardage rapporté sur une façade doit faire l'objet d'une réflexion globale à l'échelle du bâtiment, qu'il soit réalisé pour dans un objectif de performances thermique ou purement esthétique. Les bardages plastiques empêchent la respiration des murs et sont peu durables dans le temps. Ils doivent être proscrits sur des murs en pierre.

Dans tous les cas, la mise en place d'un bardage doit participer au dessin de composition de la façade. On devra éviter l'effet « chalet ». L'utilisation raisonnée de plusieurs matériaux de finition peut participer à mettre en valeur le bâtiment existant et / ou son éventuelle extension.



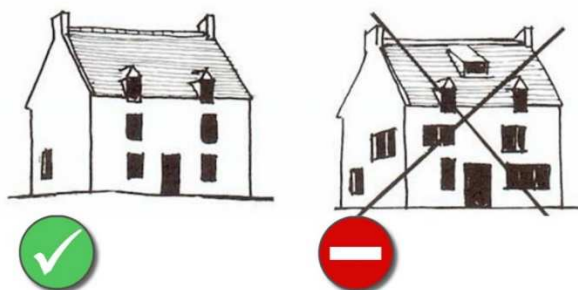
PRESCRIPTIONS :

- *Si une reprise de mur est nécessaire, il convient d'utiliser le même matériau, dans les mêmes dimensions et avec des joints de même épaisseur que ceux d'origine.*
- *Pas de couleurs d'enduit ou de peintures vives.*
- *Pas de bardages plastifiés sur des façades en pierres.*
- *Les bardages bois sur le bâti ancien seront posés verticalement sans effet « parquet »*
- *Les couleurs devront s'harmoniser avec l'environnement existant.*

RECOMMANDATIONS :

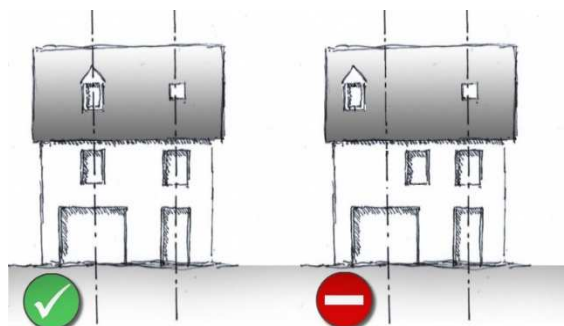
- *Travailler sur une palette de couleur d'enduits et de peintures reprenant les caractéristiques des enduits terre et chaux anciens*
- *Les bardages doivent faire l'objet d'un projet architectural où une recherche sur les matériaux et la composition de façade doivent être pris en compte.*
- *Les teintes sombres sont autorisées, les couleurs voyantes (rouge vif, bleu roi...) sont déconseillées.*

LES PERCEMENTS

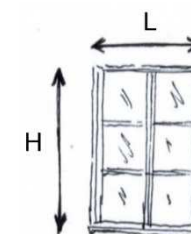


Préférer : une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportions)

Eviter : une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques



- Les percements sont généralement plus hauts que larges, ils présentent souvent des jambages en granit.
- La façade principale sur rue est composée, les percements hiérarchisés, et symétriques. Sur la façade arrière, les ouvertures sont avant tout fonctionnelles ; la composition d'ensemble est moins recherchée. Les ouvertures sont moins nombreuses sur les pignons, ou parfois inexistantes. Il est nécessaire d'attacher une grande attention au positionnement et aux proportions des percements pour une inscription harmonieuse dans le rythme de la façade.
- Le positionnement de toute ouverture dans le mur (porte de garage, porte ou fenêtre) doit d'abord être choisie pour conserver la stabilité du bâtiment par une bonne descente de charges mais également positionné en rapport avec les lignes de composition des autres percements et surtout ceux situés directement au-dessus.
- D'une manière générale, on s'efforcera de traiter les percements en respectant les proportions d'origine ($H > L$) Leur localisation devra prendre en compte :
 - la composition initiale de la façade dans le cas d'une réhabilitation
 - celle des constructions avoisinantes dans le cas d'une construction ou d'une extension.
- Les encadrements anciens sont en pierres de taille, en granit, certains éléments sont bouchardés (bâtiments construits ou restaurés au 19^{ème}) ou en briques.
- Eviter les alignements de linteaux qui nuisent au caractère de la maison, à sa lisibilité, à sa compréhension et sont par ailleurs très coûteux pour le propriétaire.
- Le choix des menuiseries devra s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'édifice et des différents matériaux d'origine



PRESCRIPTIONS :

- Proportions verticales des ouvertures
- Respect des axes de percements et de la composition initiale de la construction.

RECOMMANDATIONS :

- Eviter la multiplication des ouvertures sur les façades donnant sur l'espace public.
- A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien, restituer les proportions d'origine.

LES MENUISERIES

Les anciennes menuiseries ont souvent été remplacées par des matériaux plus récents comme le PVC ou l'aluminium qui n'offrent ni le même aspect, ni les mêmes propriétés.

S'il est préférable de mettre en œuvre des menuiseries en bois avec des essences de pays telles que le chêne ou le chataignier, on pourra également opter pour des menuiseries aluminium qui nécessitent un entretien moindre, en veillant à harmoniser leur teinte à celle de l'enduit et à celles des constructions existantes. Les menuiseries en PVC présentent une surépaisseur par rapport aux menuiseries traditionnelles.

Peu adaptées à l'ancien, elles ont un impact fort sur le bâti. Lorsqu'ils ne préexistent pas sur le bâtiment, l'ajout de volets en bois situés à l'extérieur risquent de perturber la silhouette des ouvertures. On privilégiera les volets brisés ou intérieurs ou encore des rideaux opaques, solution la moins onéreuse.

On pourra également mettre en œuvre des volets roulants à condition que les coffres soient intégrés à l'intérieur du bâti. Pour l'aménagement des combles, l'apport de lumière nécessaire se fera autant que possible par la pose de châssis de toit encastrés.

PRESCRIPTIONS :

- *Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.*
- *Les portes de garages et d'entrée seront peintes de couleur sombre*

RECOMMANDATIONS :

- *Privilégier les menuiseries en bois*

c. Les couvertures



VOLUMES ET MATERIAUX

Les niveaux des faîtes présentent des variations mais les pentes des toitures restent sensiblement similaires.

Les couvertures locales des volumes principaux sont traditionnellement à double pente couvertes en ardoises naturelles. (Pentes comprises entre 40° et 45°)

Les toitures sont débordantes : leur rôle est également de protéger le mur des eaux de ruissellement.

SOUCHES DE CHEMINEES

Conserver les souches de cheminées d'origine.

Les conduits d'extraction de type « tubulaire » le long d'un pignon ou en milieu de toiture doivent être évités au maximum.

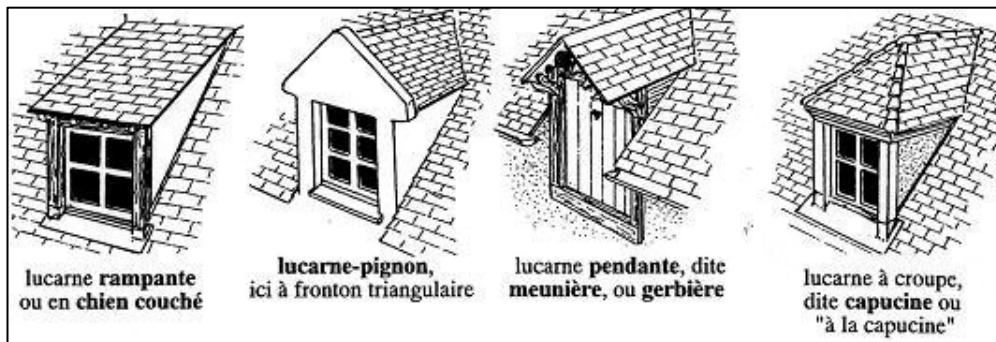
PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAIQUES

La mise en place de dispositifs liés à l'énergie solaire doit faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. Les panneaux solaires de faible surface doivent être composés en fonction des percements des façades (axes) et encastrés dans le pan de couverture.

Les panneaux photovoltaïques doivent couvrir un pan entier de toiture. On privilégiera donc leur implantation sur la toiture d'une annexe, d'un garage ou du pan de toiture le plus réduit. Dans le cas de toitures terrasses, ces dispositifs seront non visibles (implantés derrière l'acrotère).

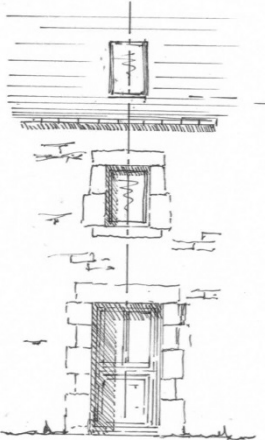
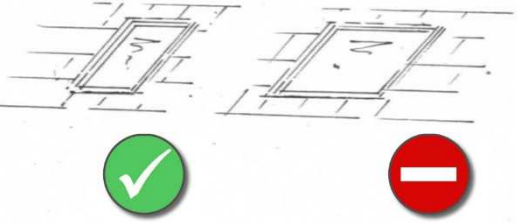
LES LUCARNES ET LES FENETRES DE TOITURE

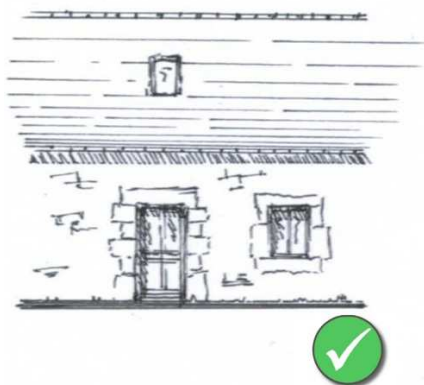
Aménager les combles d'une maison est souvent l'opportunité de l'agrandir d'une ou de plusieurs pièces. Les fenêtres de toit ou châssis de toitures sont des éléments qui participent entièrement à l'architecture de la maison. Leur installation a un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment au même titre que les autres menuiseries et doivent, à ce titre, participer à la composition générale de la façade.



Il existe plusieurs types de lucarnes sur la commune. Elles sont majoritairement de type gerbière et participent à la composition générale de la façade.

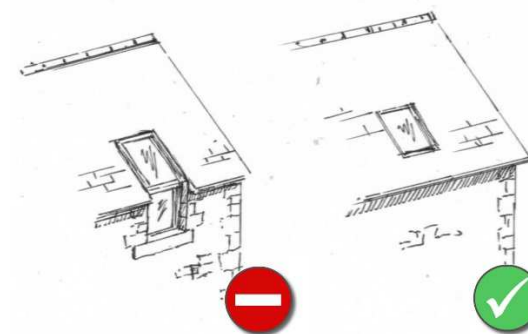
Leur proportion est toujours verticale.

Fenêtres de toit axées  Participant à la composition de la façade, les fenêtres de toiture doivent être pensées en fonction des autres ouvertures existantes en façade. Elles devront donc être axées par rapport à celles-ci.	Formes et dimensions  Comme les baies en façades, les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges d'au moins 20cm. Elles correspondent à l'éclairage limité des combles, leurs dimensions doivent être limitées leur largeur inférieure à celle des fenêtres de façade sur lesquelles elles s'axent.	Encastrement  Les fenêtres de toit doivent être intégrés de façon discrète dans la couverture. Elles devront donc être encastrés de façon à ce que le vitrage soit au nu de l'ardoise.
---	--	--



Les pleins et les vides

De la même manière que pour la composition d'une façade, les pleins sont plus importants que les vides. Les fenêtres de toiture doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable.



Distinction toit-mur

Dans l'architecture traditionnelle on distingue les façades des toitures (en matériau et en couleur). Les fenêtres rassemblant une fenêtre de toit et une fenêtre en façade ne répondent pas à cette volonté de distinction.

PRESCRIPTIONS :

- Les toitures 4 pans et « pointes de diamant » sont interdites sur les volumes hors tourelles d'escalier. (qui sera dans tous les cas un volume secondaire)
- Les toitures autre que les toitures terrasses ou terrassons, seront en ardoises naturelles ou en ardoises synthétiques épaufrées.
- Les cheminées maçonnées créées seront enduites.
- Les bardeaux bitumés et le fibrociment sont interdits.
- Fenêtres de toit seront encastrées.

RECOMMANDATIONS :

- Le nombre des fenêtres de toit doit être limité et leur proportion doit être verticales centrée sur les ouvertures des étages inférieurs.

d. Les clôtures, la relation à l'espace public



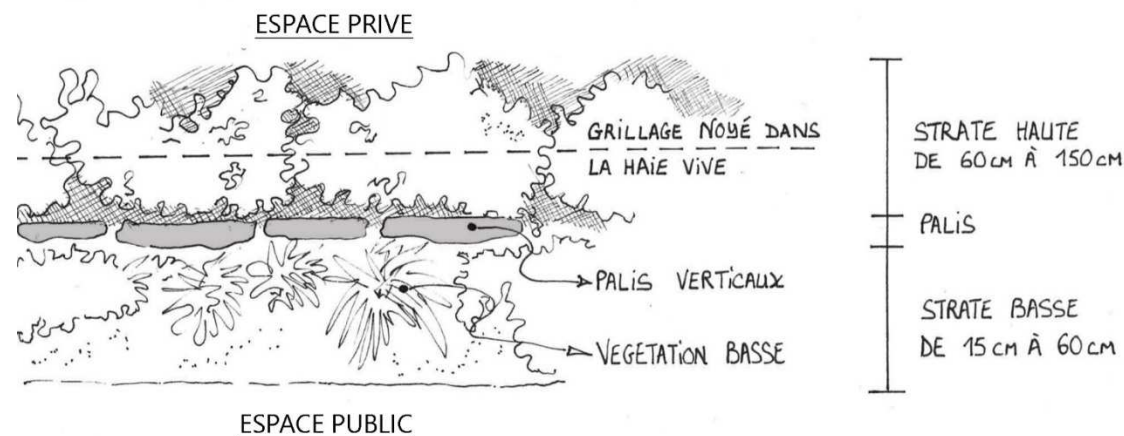
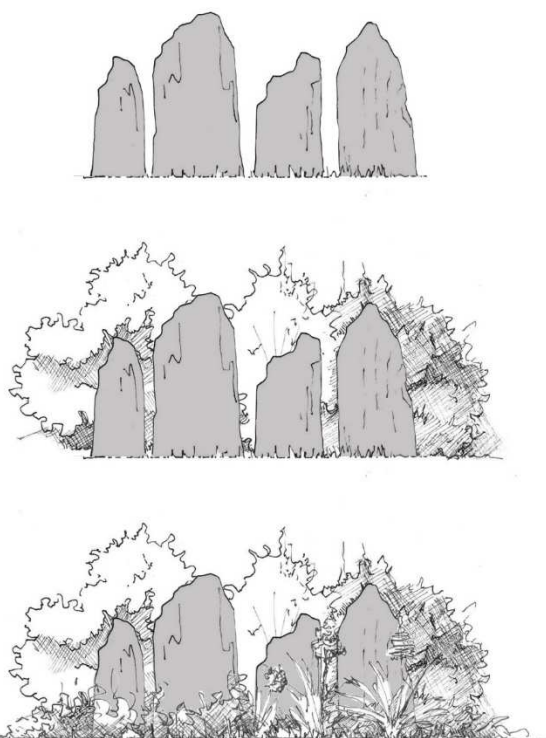
Malgré qu'elles soient le premier témoin du soin que l'on apporte à sa propriété, les clôtures peuvent être facilement oubliées ou négligées.

Elles sont pourtant des repères dans la continuité bâtie car elles créent des alignements rythmés qui animent les rues et matérialise l'espace public.

Qu'elles soient minérales (murets, palis), végétales ou mixtes (mur bahut doublé d'une haie), elles jouent un rôle important dans le paysage du bourg des Fougerets.

Il est souvent possible de préserver et de restaurer les anciennes clôtures plutôt que de les remplacer par de nouvelles grilles standardisées. En dernier recours, il faut éviter les grilles à lignes horizontales ou les claustras bois préfabriqués.

Les palis : clôture traditionnelles des Fougerets



Les palis, pierres levées alignées, constituent une caractéristique du paysage urbain et rural des Fougerets. Comme les murets bas, ils constituent une transition entre l'espace public et l'espace privatif. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur par un accompagnement de végétaux de hauteur adaptée. Lorsqu'une clôture plus fine est souhaitée (passage de chien...) un grillage d'une hauteur maximale d'1m30 peut être positionné à l'arrière des palis et noyé dans la végétation.

PRESCRIPTIONS :

- *Protéger, conserver et préserver les palis existants*

RECOMMANDATIONS :

- *Mettre en valeur les palis par une végétation adaptée*



Les Murets et les murs bahuts

Les murets bas en pierres, lorsqu'ils sont accompagnés d'une végétation créent une transition douce entre l'espace public et l'espace privatif.

Il est souhaitable de conserver ces murets anciens et de s'inspirer de leur appareillage pour la création de nouveaux.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture dans la limite de 1,20m. Celle-ci ne sera pas constituée de panneaux PVC ou de panneaux pleins.



En l'absence de clôtures : le frontage sur rue

Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages. D'abord le frontage privé qui est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue. Ensuite, le frontage public qui est formé par la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverains. L'étude des frontages est aujourd'hui essentielle, car ils participent fortement à la qualité de vie des habitants d'une ville.

Le frontage permet à l'habitant de participer activement à l'image de la rue. Le rôle des plantes peut s'avérer très important. Cultiver dans les frontages des plantes en pot ou en pleine terre permet d'embellir à peu de frais les façades, apporter des zones de fraîcheur en été et contribuer au charme des lieux.



Exemple de plantations en pied de murs (Limerzel) 15 cm de terre en pied de façade peuvent suffire au développement de plantes et participent à l'évaporation des eaux en pied de murs.

PRESCRIPTIONS :

- *Pas de clôtures préfabriquées pleines*

RECOMMANDATIONS :

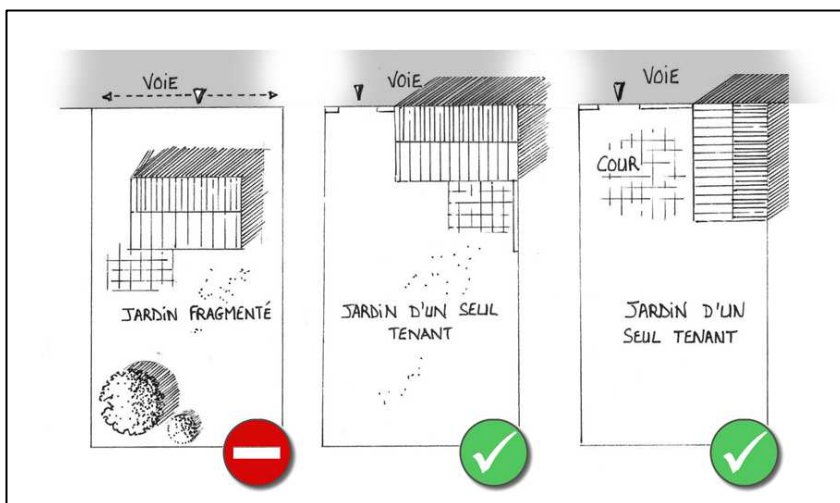
- *Les haies et les jardins jouent un grand rôle paysager aux Fougerets. Il ne faut pas hésiter à y apporter un grand soin dès la conception de votre projet.*
- *Le choix des plantations de haies ne doit pas rechercher l'économie à tout prix au risque d'une banalisation des essences végétales. Il faut plutôt viser la diversification des végétaux locaux pour la création de haies caduques variées qui offrent un aspect changeant au fil des saisons.*

3 - CONSTRUIRE DU NEUF DANS LE BOURG

Les constructions neuves du bourg doivent s'intégrer à l'existant. Elles doivent pour cela comprendre les logiques d'implantation urbaines du bourg et les logiques constructives des bâtiments existants.

LES HABITATIONS

a. Implantation de la construction sur la parcelle



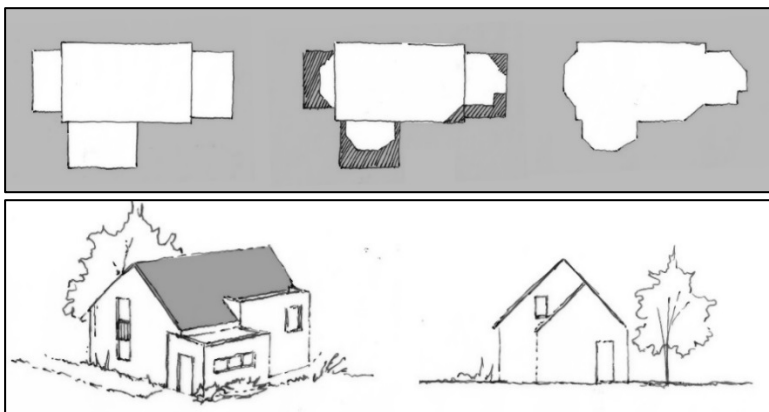
L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- Respecter au maximum le terrain naturel, notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sols en déblais, remblais que cela soit pour la construction principale ou les accès.
- Préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain : arbres remarquables, cônes de vues, zone humide...
- Faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines.
- Lorsque le règlement l'autorise, une implantation en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - Elle permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) en limitant les espaces résiduels
 - Elle limite les effets de pignons aveugles peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle
 - Elle permet les réductions d'énergie.

RECOMMANDATIONS :

- *Optimiser l'utilisation de l'espace de la parcelle en s'implantant sur une ou plusieurs limites.*

b. Les volumétries



Exemple de dérive de volumétrie en plan : à droite une volumétrie comprenant un volume principal et des appentis. La lecture en plan de la construction est lisible. La reconfiguration des volumes d'appentis par transformation du plan et la recherche d'effet « architectural » conduisent à un plan qui a perdu sa lisibilité initiale. Les volumes doivent rester simples pour rester lisibles.

A gauche, exemple de volumes secondaires qui perturbent la lecture du volume principal.

A droite, extension en pignon qui conserve la lisibilité de celui-ci.

PRESCRIPTIONS :

- o Volumes simples, facilité de lecture des volumes principaux et secondaires

RECOMMANDATIONS :

- Pas de plans coupés

c. Les façades

ENDUITS ET BARDAGES

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux traditionnel ou en enduit pelliculaire d'aspect équivalent. Leur finition sera de grain fin gratté ou brossé. Le blanc pur est interdit. Les baguettes d'angles PVC ou métal visibles sont proscrits.

Les bardages bois participent de ce choix de teintes sombres s'ils sont laissés naturels ou reçoivent une teinte sombre de type lasure ou peinture.

ELEMENTS RAPPORTES

Les systèmes aérothermiques sont autorisés mais devront être installés à l'arrière des constructions ou intégrés dans un dispositif les masquant. (clayonnage en bois)

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés. Leur installation doit être intégrée à la construction ou masquée.

Les paraboles non intégrées au projet architectural si elles sont visibles sur le domaine public sont interdites.

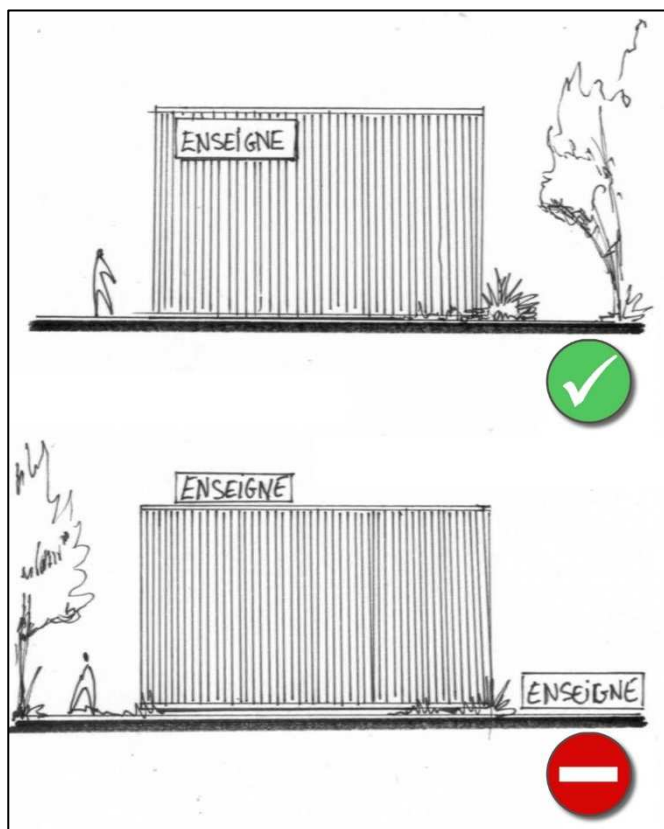
PRESCRIPTIONS :

- Pas de blanc pur.
- Les finitions d'enduits monocouches grattées seront grattées fins.
- La protection des têtes de murs par des couvertines ou autres dispositifs équivalents.

RECOMMANDATIONS :

- Pour garantir une bonne tenue dans le temps, les enduits fermés, lissés.
- Pas de baguettes d'angles PVC ou métal visibles.
- Intégration architecturale des équipements techniques rapportés.

LES BATIMENTS NEUFS DE COMMERCE ET D'ACTIVITES



Comme pour les bâtiments d'habitation, les volumes devront être simples.
On évitera les teintes de bardage claires ou brillantes.

Les bardages sombres s'intègrent mieux dans le paysage. Les couleurs foncées se fondent plus facilement dans la végétation et dans les espaces naturellement ombragés. Les façades claires se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard, par contraste avec les couleurs du paysage (vert, brun, ardoise,...).

Les constructions s'efforceront de s'intégrer à l'environnement en recherchant une implantation adossée à un bois, à une haie, en s'inscrivant dans le relief, en recherchant la proximité de bâtiments existants et en réalisant un accompagnement paysager de qualité (plantations,...) de manière à préserver la qualité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent. Les volumes seront dans la mesure du possible fragmentés pour réduire les perspectives et les grandes surfaces de façades.

Les clôtures maçonnées devront se limiter à un mur bahut de faible hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

De cette manière, on privilégiera les ambiances plus végétales que minérales.

Les espaces de stockage, de stationnement et de manœuvre seront de préférence réalisés à l'arrière des bâtiments, sur les secteurs les moins visibles depuis le domaine public. Les enseignes seront implantées de sur la façade du bâtiment, sans en dépasser le contour.

PRESCRIPTIONS :

- Volumes simples
- Pas de bardages clairs ou brillants.
- Clôtures maçonnées : mur bahut de faible hauteur.
- Publicités et enseignes
 - Une enseigne à l'entrée de l'entreprise.
 - Une enseigne sur les murs du bâtiment.
 - Les pré-enseignes et la signalisation regroupés sur un support unique.

RECOMMANDATIONS :

- Bardages de teintes foncées (gris foncés, gris colorés, bruns) pour un moindre impact paysager et une unité architecturale sur la commune.
- Implantation adossée à une haie
- Espaces de stockages situés à l'arrière. Dans tous les cas elles seront ceinturées par une bande boisée à essences variées.
- Grillages de couleur sombre

LEXIQUE

ALIGNEMENT : L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique. C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, pourront être implantés en saillie

AMENAGEMENT PAYSAGER DE QUALITE : Rassemble des critères esthétiques, écologiques, paysagers. Il est adapté au milieu dans lequel il se trouve et il est composé d'espèces locales ou adaptées au milieu (climat, nature de sol, environnement). Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés. Les haies vives sont préférables aux haies monospécifiques de type thuya. La règle des 1/3 persistants, 2/3 caduques pour les arbustes en haie ou en massifs doit être respectée. Dans le cas d'espaces collectifs publics l'utilisation d'arbustes à épines ou à baies toxiques est fortement déconseillée et devra être justifié en cas d'utilisation. 3 à 5 arbustes par mètre carré selon leur taille, plantés en quinconce est un ratio convenable à respecter. Les zones engazonnées devront être résistantes au piétinement ou adapté aux zones ombragées.

BARDAGE : Revêtement d'un mur extérieur fait de bardeaux ou de tout autre matériau de couverture.

C.A.U.E. : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement. Organisme départemental d'information sur l'architecture, l'urbanisme et l'environnement.

CHASSIS DE TOIT : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

CLOTURE : Dispositif situé entre le terrain et le domaine public ou les parcelles qui lui sont contiguës. Une clôture peut être constituée de grillage, palissade en bois, haie...

COMBLE : Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente. Voir la planche graphique à la page suivante.

COUVERTURE : Ensemble des ouvrages et matériaux de revêtement qui assurent le « couvert » d'un édifice et le protègent des eaux.

EXTENSION : Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

FACADE : Côté de la construction faisant face à une limite parcellaire (espace public ou une autre parcelle). La façade de la construction peut être située à distance de cette limite. Un pignon peut constituer une façade.

FERRONERIES : Ouvrages issus du travail du fer et d'autres métaux. Ils comprennent les grilles, ferrures, balustres, rampes etc...

FENETRE OUVRANT A LA FRANCAISE : Ouvrants en vantail pivotant verticalement sur leur bord vers l'intérieur, avec charnières sur le dormant.

GARDE CORPS : Ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée devant une fenêtre ou sur les côtés ouverts d'un balcon, d'une mezzanine ou d'une galerie afin d'empêcher une chute accidentelle dans le vide.

IMPOSTE : Partie supérieure indépendante ou fixe d'une porte ou d'une fenêtre.

JOINT : Ligne ou surface d'assemblage entre deux matériaux. Lambrequin : Bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés en rive de toiture

LINTEAU : Traversée horizontale réalisée au-dessus d'une ouverture pour reprendre les charges supérieures et les reporter de chaque côté de l'ouverture.

LUCARNE : Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

MARQUISE : Auvent vitré protégeant une porte, un perron ou une fenêtre.

MENUISERIES : Ensembles des ouvrages du travail du bois : croisées, portes, fenêtres etc...

MODENATURE : Proportions et dispositions de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade. L'étude des modénatures permet de différencier les styles et souvent de dater la construction d'un bâtiment.

MOELLON : Pierre calcaire taillée entrelacée dans l'appareil de construction de taille et masse maniables par un homme seul.

MOULURE : Ornement profilé de forme allongée et régulière combinant des profils creux et / ou saillants pour encadrer, souligner, partager...

MUR BAHUT : Mur de faible hauteur, par exemple de clôture.

ŒIL DE BŒUF : Baie verticale de forme ovale ou circulaire.

ORIEL ou BOW WINDOW : Ouvrage vitré en saillie sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

PIGNON : Partie supérieure triangulaire d'un mur dont le sommet atteint le faîtage de deux versants de toiture.

RAVALEMENT DE FACADE : Opération de finition des maçonneries en pierre de taille ou opérations de remise à neuf d'une façade de pierre. Par extension, application sur une maçonnerie d'un enduit, d'un crépi ou d'une peinture.

REZ DE CHAUSSEE : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

REJOINTOIMENT : Regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie de pierre ou de moellon, ou d'un carrelage, après qu'on les a approfondis et nettoyés.

SOLIN : Ouvrage longiforme de garnissage ou de calfeutrement, en mortier ou en plâtre.

SOUBASSEMENT : Assise ou assiette ou fondation d'un édifice, d'un élément porteur (mur, pilier, colonne)

LES ORGANISMES DE CONSEIL

L'ensemble des recommandations et exemples donné dans le présent document ne saurait être suffisant pour mener à bien un projet de restauration ou de mise en valeur d'un élément du patrimoine bâti ancien. La première démarche à accomplir avant de lancer un projet de restauration ou d'extension de bâti ancien consiste à solliciter le conseil d'un spécialiste. Une restauration réussie passe en effet par une bonne connaissance et une bonne compréhension du bâtiment à restaurer ou à agrandir.

Liste non exhaustive des organismes susceptibles d'apporter du conseil tant pour la conduite de projet que pour les aides financières :

SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

31, rue Thiers – 56 000 VANNES - Tél : 02 97 47 18 15

CAUE 56

64 rue Anita Conti – 56 000 Vannes - Tél : 02 97 62 40 90

TIEZ BREIZH, maisons et paysages de Bretagne (association loi 1901)

51 square Charles Dullin - 35 200 RENNES - Tél : 02 99 53 53 03

www.tiez-breiz.bzh

FONDATION DU PATRIMOINE (fondation d'utilité publique)

Délégation Bretagne

7 boulevard Solférino – BP 90 – 35 007 RENNES Cedex

Au niveau communal :

LES AMIS DE LA COUR DE LAUNAY ET DU PATRIMOINE FOUGERETAIS

<https://www.courdelaunay.com/l-asso>