

Plan Local d'Urbanisme

4.1- Le règlement



Historique :

PLU approuvé le 20 février 2020

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°2023-07-039, en date du 12 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Louvigné-du-Désert,

Le Maire



Sommaire

Dispositions générales	5
 Zone urbaine centrale UC, zone urbaine UE (extensions urbaines) et zone à urbaniser d'extension AUE	 10
UC, UE et AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	10
UC, UE et AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
UC, UE et AUE 3- Equipement et réseaux	17
 Zones Urbaines activités UA et à urbaniser activités AUA	 19
UA et AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	19
UA et AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
UA et AUA 3- Equipement et réseaux	23
 Zone Urbaine d'équipements UL	 25
UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	25
UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
UL 3- Equipement et réseaux	28
 Zone agricole A	 29
A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	29
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
A3- Equipement et réseaux	39
 Zone de carrières Ak	 40
Ak 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
Ak 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Ak 3- Equipement et réseaux	45
 Zone naturelle et forestière N et Secteurs Nt (Loisirs et tourisme)	 46
N 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	46
N 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
N 3- Equipement et réseaux	54
 Secteurs NGV - Aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux.....	 55
NGV 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	55
NGV 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
NGV 3- Equipement et réseaux	59
 Secteur Ndi (Déchets inertes)	 60
Ndi 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	60
Ndi 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
Ndi 3- Equipement et réseaux	65
 Annexe : Lexique national de l'urbanisme.....	 66

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de LOUVIGNE-DU-DESERT.

Le règlement est composé :

-du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris notamment la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

Division du territoire en zones

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou 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° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions : En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Pour chaque type de zones, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément à la légende ci-dessous :

- **X** : interdiction

- **O** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

- **✓** : autorisation sans condition spécifique

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme. Pour toute définition, se reporter au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Dispositions générales

AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

• REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-6 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : 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.

Article R111-5 : 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.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

• **SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...),
- d) Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 6 mars 2006 applicable en Ille-et-Vilaine. Au-delà des seuils définis par cet arrêté la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation (consulter les services de Fougères Agglomération),
- e) Les lois de 1913 sur les monuments historiques, codifiée aux articles L. 621-1 à L. 623-1 du Code du Patrimoine, et de 1930 sur les sites, codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.

PROTECTION DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à 20 m du haut des berges des cours d'eau dans toutes les zones. Tout nouveau franchissement devra être réalisé en respectant les continuités écologiques (piscicoles et sédimentaires).

Identification de la trame bleue au plan de zonage du PLU :



ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Identification au plan de zonage du PLU :



ECONOMIE D'ENERGIE

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à un risque (inondation et submersion marine),
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département d'Ille et Vilaine sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

Les 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 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. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Haies



Chemins

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 forme suivante :

- Construction dans sa totalité



Mur ou front bâti

Zones humides : Dans ces zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. 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.

Les zones humides sont identifiées au plan du PLU :



Zone urbaine centrale UC, zone urbaine UE (extensions urbaines) et zone à urbaniser d'extension AUE



UC, UE et AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UC, UE et AUE 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹ (et annexes)		✓	
	Hébergement ² (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	

¹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

² Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Entrepôt		○	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

UC, UE et AUE 1.2-Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs où, en application L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan.

UC, UE et AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC, UE et AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

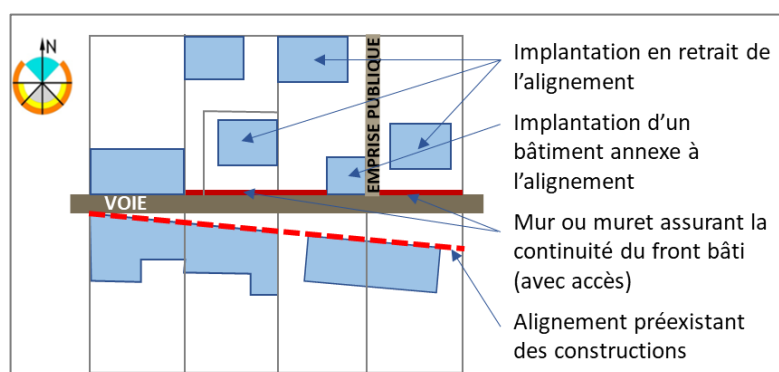
UC, UE et AUE 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement,

En secteur UC, la continuité du front bâti devra être assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

UC, UE et AUE 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

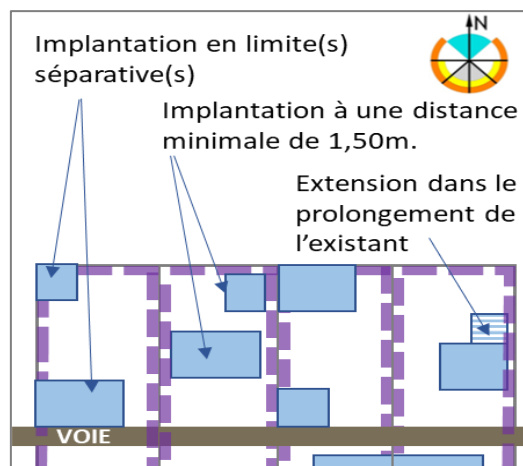
Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Les constructions annexes seront implantées en limite(s) séparative(s) ou/et à une distance minimale de 1,00 mètre.



Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

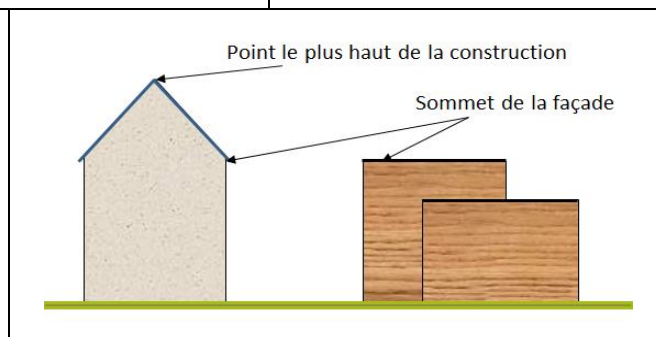
UC, UE et AUE 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ³	Point le plus haut de la construction
En secteur UC	7 mètres	11 mètres
En secteur UE et AUE	7 mètres	11 mètres
En secteur UE et AUE, logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service publics	12 mètres	18 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

³ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

UC, UE et AUE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, identifiés au plan de zonage et tous les bâtiments antérieur au 20^{ème} siècle, quel que soit leur emprise au sol (fornils, toilettes, calvaires, puits...) sont soumis au permis de démolir.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise, le bois naturel non traité et le zinc.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

En secteur UE et AUE, d'autres teintes pourront être admises sous réserve que la teinte choisie soit en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Les volets roulants : ils sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et à la condition qu'il ne soit pas en saillie sur la façade.

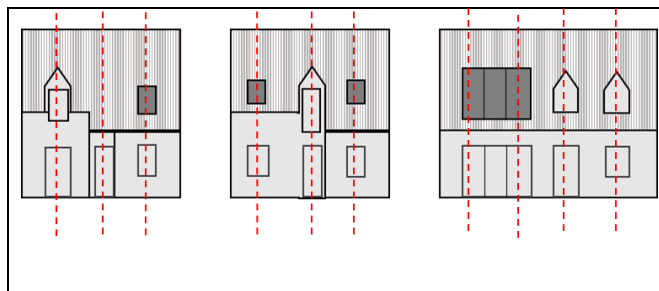


Toitures et couvertures :

Sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, couverte par un autre type de matériau, les couvertures seront de teinte ardoise et/ou zinc pré-patiné. Les toitures et couvertures pourront être végétalisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



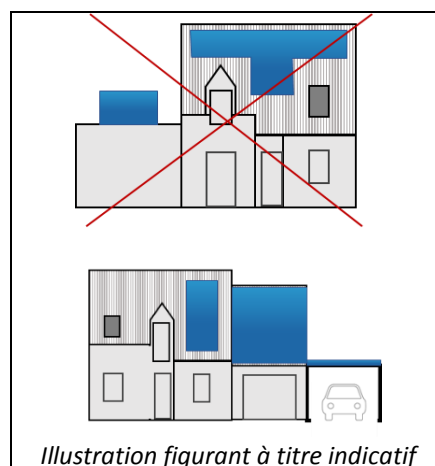
La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

En secteur UC : les panneaux ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

**Les vérandas, serres, auvents et abris de terrasse :**

Ils devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante. Ils devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.

**Les bâtiments annexes :**

La teinte des façades des bâtiments annexes sera soit le bois, soit identique ou en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures : Les clôtures en plaques ciment sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

En secteur UC, à l'alignement, les clôtures nouvelles sont obligatoirement constituées de murs réalisés soit en pierre à la façon traditionnelle, soit recouvert d'un enduit harmonieux avec les murs voisins (constructions et clôtures) et choisi dans la gamme autorisée : les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

Les devantures commerciales :

Les lignes verticales : Dans la mesure du possible, le rythme des vides et des pleins de devantures doit suivre les compositions verticales des percements situés en étages. De même, les devantures ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments mais, au contraire, exprimer en façade les lignes de mitoyenneté. Une devanture aménagée sous plusieurs immeubles doit respecter et marquer la composition de chacun.

L'encadrement de la vitrine doit être réalisé avec des matériaux de préférence identiques à ceux de la façade, ou s'harmonisant avec eux. Les imitations de matériaux (plastiques et stratifiés), les matériaux de placage brillants ou réfléchissants (glace, miroir...), les placages de matières fragiles sont interdits. De manière générale, la multiplication de matériaux est à éviter.

La gamme des couleurs pour une même devanture est réduite à trois maximum. Les assemblages de couleurs criardes ou fluorescentes sont interdits. Le choix des couleurs doit être fait en tenant compte de l'harmonie colorée du voisinage.

Les rideaux métalliques pleins sont à éviter, on leur préférera des grilles ajourées. Les coffres de volets roulants sont positionnés à l'intérieur du commerce.

Constructions comprises en zone UC :

L'ensemble des éléments compris en zone UC est soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

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

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

UC, UE et AUE 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal⁵ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage de parcelle en parcelle d'une largeur maximale de 3 mètres. Elle devra être accompagnée **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multistratifiée et riche en espèces floristiques. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

UC, UE et AUE 2.4- Stationnement

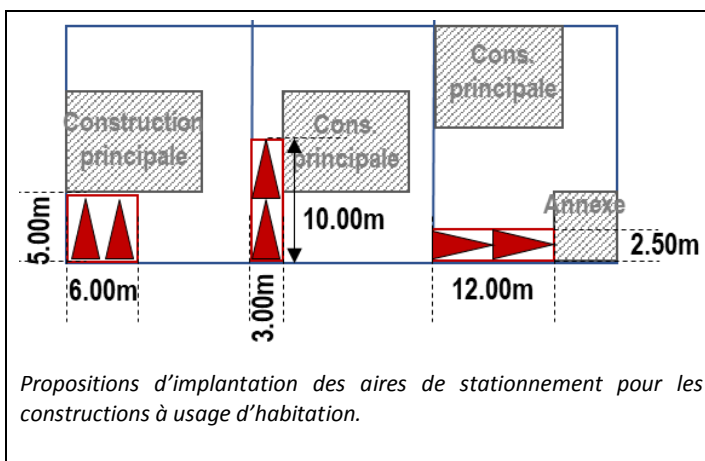
En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues : un espace vélo par logement minimum, soit 0,50m x 1,80m.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement créé. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement créé	
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Non réglementé en secteur UC.	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

⁵ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent, dans la limite des normes énoncées ci-avant.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UC, UE et AUE 3- Equipement et réseaux

UC, UE et AUE 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UC, UE et AUE 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

En cas d'imperméabilisation de plus de 60% de l'unité foncière supportant la construction (habitation, terrasse, bâtiments annexes, aire de manœuvre...), il sera imposé un équipement permettant l'évacuation à débit régulé des eaux de pluies.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones Urbaines activités UA et à urbaniser activités AUA



UA et AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA et AUA - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ⁶ (et annexes)		O	Uniquement les logements de fonction, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une surface de plancher de 30m ² maximum.
	Hébergement ⁷ (et annexes)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	La surface de vente sera limitée à 300m ² maximum.
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

⁶ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

⁷ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

UA et AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA et AUA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

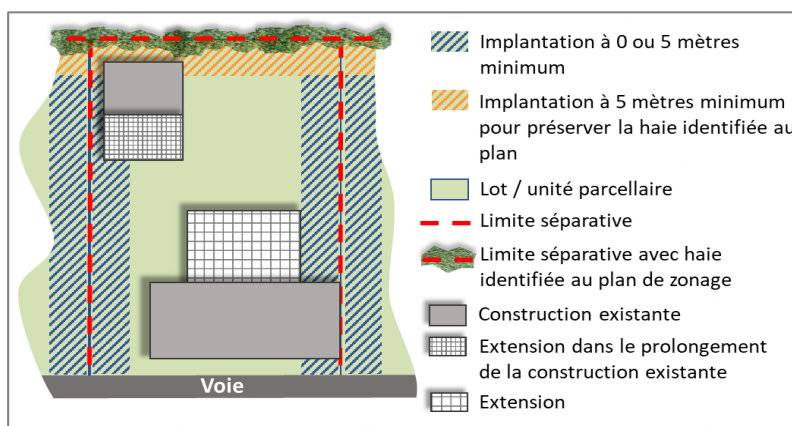
Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UA et AUA 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 5,00 mètres.
- à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec le secteur UC ou UE, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

UA et AUA 2.1.3- Hauteur des constructions :

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne, tour de séchage...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

UA et AUA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades :

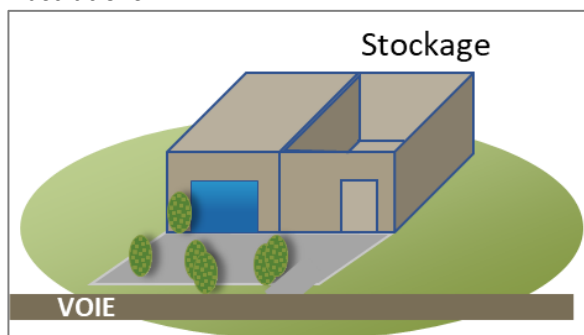
Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Le blanc et les couleurs lumineuses/fluorescentes sont interdits. Les façades végétalisées seront autorisées.

Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les aires de stockage devront être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, haie végétale...)

Illustrations



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués béton sont interdits.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁸ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

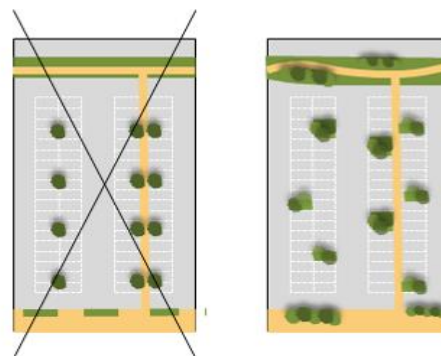
Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m² maximum.

UA et AUA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes et des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal⁹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage de parcelle en parcelle d'une largeur maximale de 3 mètres. Elle devra être accompagné **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multi stratifiée et riche en espèces floristiques. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

En limite avec les secteurs UC et UE (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 5 mètres, il sera constitué d'une haie, composées d'essences locales et d'essences horticoles,
- Si l'espace est supérieur à 5 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés de type bocager¹⁰.

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis...) sont interdites.

⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

⁹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

¹⁰ Talus bocager : talus portant des haies et taillis, et des alignements d'arbres et arbustes sauvages ou fruitiers. Les éléments de cette végétation haute de 1 à 20 mètres sont de tailles inégales et de formes différentes.

UA 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UA et AUA 3- Equipement et réseaux

UA et AUA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UA et AUA 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

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

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

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

En cas d'imperméabilisation de plus de 60% de l'unité foncière supportant la construction (habitation, terrasse, bâtiments annexes, aire de manœuvre...), il sera imposé un équipement permettant l'évacuation à débit régulé des eaux de pluies.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone Urbaine d'équipements UL



UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Condition de limitations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitations	Logement ¹¹		O	Uniquement les habitations de gardiennage	
	Hébergement ¹²	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique			O	Terrain de camping et aire de camping-cars.
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓		
	Salles d'art et de spectacles		✓		
	Equipements sportifs		✓		
	Autres équipements recevant du public			✓	
	Industrie	X			

¹¹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

¹² Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

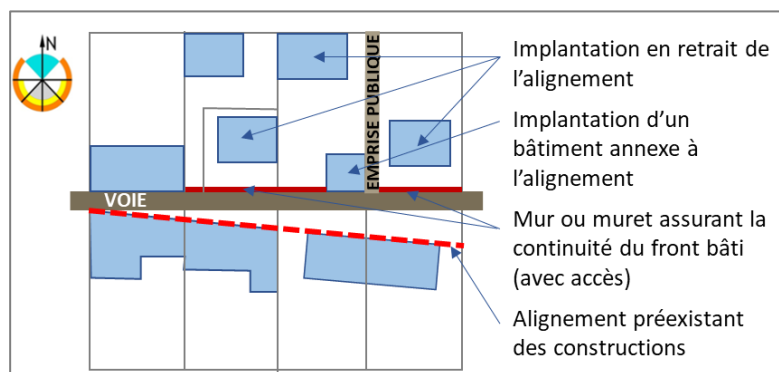
UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.



Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

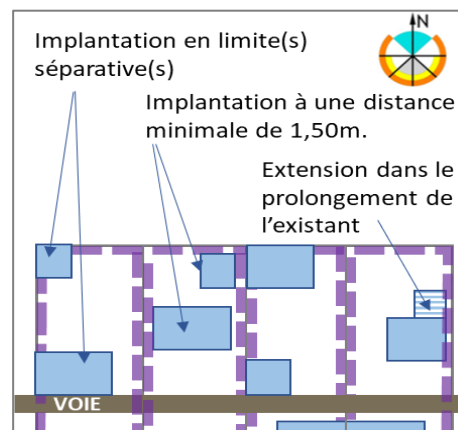
UL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

UL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :

Aspect

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

Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués béton sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

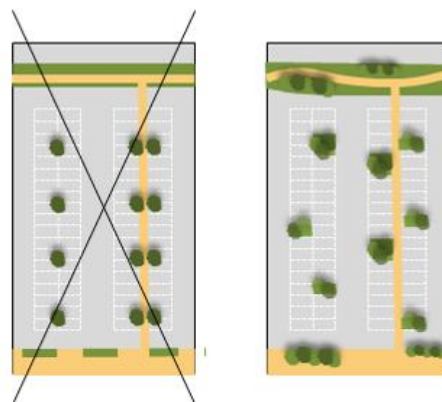
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

UL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes et des espaces boisés sont classés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.15123 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹³ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Les haies de Lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

UL 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

¹³ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

UL 3- Equipement et réseaux

UL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

En cas d'imperméabilisation de plus de 60% de l'unité foncière supportant la construction (habitation, terrasse, bâtiments annexes, aire de manœuvre...), il sera imposé un équipement permettant l'évacuation à débit régulé des eaux de pluies.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone agricole A



A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			O
	Exploitation forestière			O
Habitations	Logement ¹⁴			O
	Hébergement ¹⁵	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			O
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

¹⁴ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

¹⁵ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

1.1- Sont interdites :

- **En zone inondable : toute construction est interdite.**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.

1.2- Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exploitation agricole :

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 une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- 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 ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Hormis le camping à la ferme, tout hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes...) ne pourra se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments repérés. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

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.

Logements de fonction 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 :

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 100 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

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 logements de fonction 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 au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances 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 logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement.

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 mètres carrés (30 m²).

Autres dispositions

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 exploitation 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.

Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Extensions : L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre d'exploitation(s) agricole(s) 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 au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant : l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).

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 au paragraphe A2.
- elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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 :

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

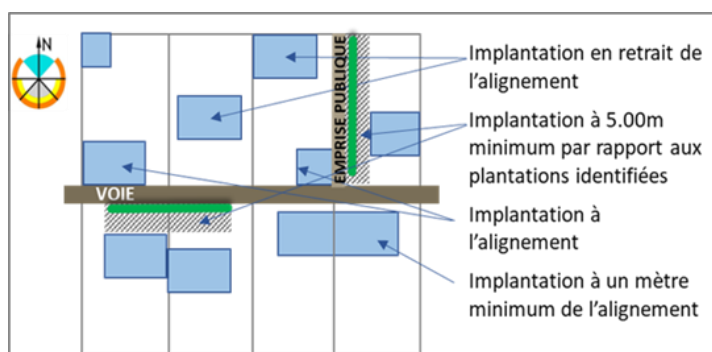
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

A2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

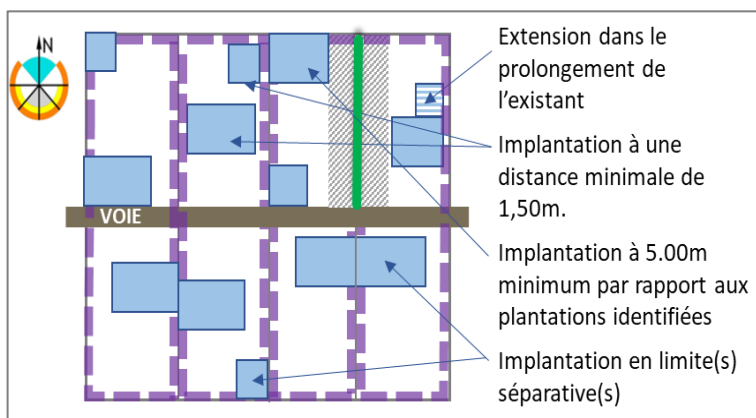


Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

A2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



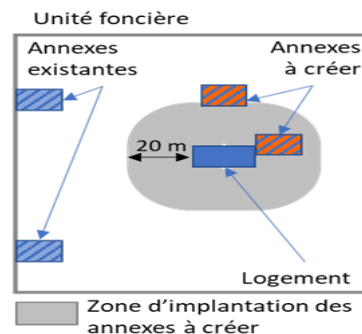
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

A2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

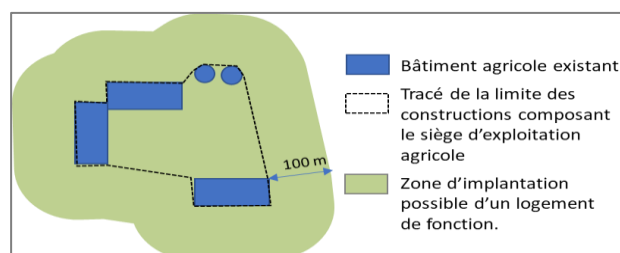
Les habitations existantes, à la date d’approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d’habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal.



Cette règle d’implantation pourra faire l’objet d’adaptation(s) mineure(s) en considération de l’implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l’article L.152-3 du CU.

Les logements de fonction, liés et nécessaires à l’exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 100 mètres comptés à partir de la limite de l’emprise au sol des bâtiments composant le siège d’exploitation agricole.



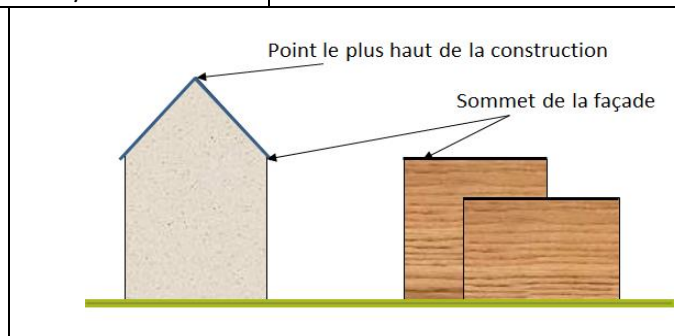
A2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹⁶	Point le plus haut de la construction
Habitation	7 mètres	11 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n’est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n’excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel¹⁷ avant travaux sous l’emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s’il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d’infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt général.

¹⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

¹⁷ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n’ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

A2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes¹⁸ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égal à 100m² : 50% ou 40 m² maximum.
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m² : 40% dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m² de l'habitation.

Logement de fonction à créer d'une exploitation agricole : L'emprise au sol des logements de fonction est limitée à 150m².

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 mètres carrés (30 m²).

Annexes¹⁹ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, identifiés au plan de zonage et tous les bâtiments antérieurs au 20^{ème} siècle, quel que soit leur emprise au sol (fornils, toilettes, calvaires, puits...) sont soumis au permis de démolir.

¹⁸ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

¹⁹ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale des villages, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Les volets roulants : ils sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et à la condition qu'il ne soit pas en saillie sur la façade.



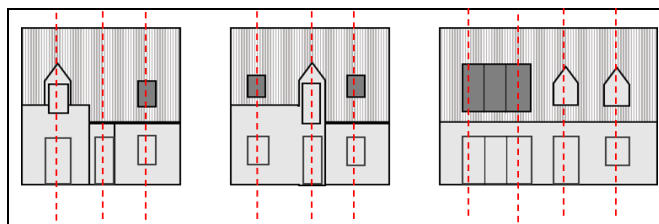
Toitures et couvertures : Sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, couverte par un autre type de matériau, les couvertures seront de teinte ardoise et/ou zinc pré-patiné. Les toitures et couvertures pourront être végétalisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Souches de cheminée des constructions antérieures à 1950 :

Les souches de cheminées existantes devront être conservées. Celles qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches de cheminées existantes. Les cheminées en préfabriqué sont interdites.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.

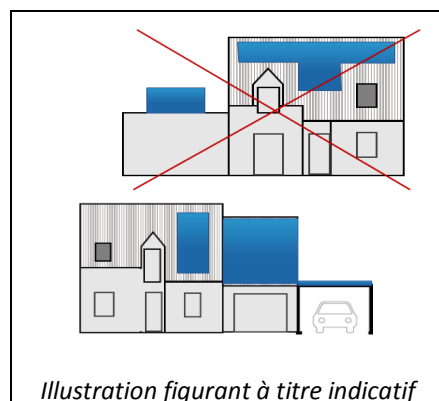


La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être encastré dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



Les vérandas, serres, auvents et abris de terrasse :

Ils devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante. Ils devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.

**Les bâtiments annexes :**

La teinte des façades des bâtiments annexes sera soit le bois, soit identique ou en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures : Les clôtures en plaques ciment sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales²⁰ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique :

- — L'ensemble des éléments repérés au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminées existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Le blanc et les couleurs lumineuses/fluorescentes sont interdits. Les façades végétalisées seront autorisées.

²⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal²¹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Elle devra être accompagnée **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multistratifiée et riche en espèces floristiques. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis...) sont interdites.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré : 

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

²¹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

A3- Equipement et réseaux

A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

A3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

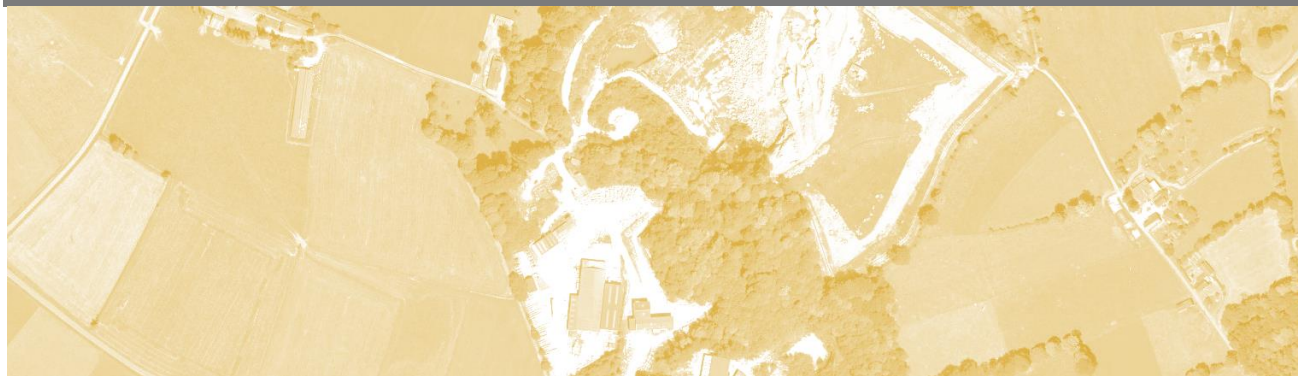
Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone de carrières Ak



Ak 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ²²		O	Uniquement les habitations de gardiennage de 30m ² d'emprise au sol.
	Hébergement ²³	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		O	Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

²² Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

²³ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Equipements d'intérêt collectif et service publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Uniquement les affouillements et exhaussement attachés à l'activité de la carrière et les activités autorisées par arrêté Préfectoral (nomenclature ICPE).
	Entrepôt		O	Le stockage des matériaux nécessaire à l'exploitation de la carrière et les activités autorisées par arrêté Préfectoral (nomenclature ICPE).
	Bureau		O	Les bureaux et locaux nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Ak 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ak 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Ak 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique lorsqu'un talus, une haie ou un espace boisé classé sont identifiés au règlement graphique.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

Ak 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus, une haie ou un espace boisé classé sont identifiés au règlement graphique.

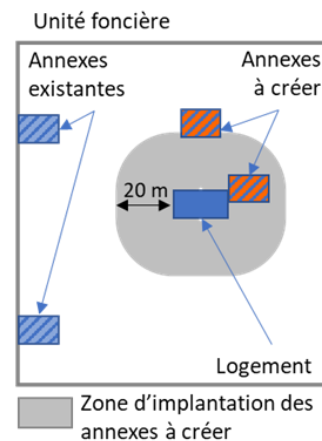
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

Ak 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U.:

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Cette règle d'implantation pourra faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

L'ensemble des constructions devra être implanté dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions existantes composant le site d'activité. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires à l'activité d'extraction du granit.

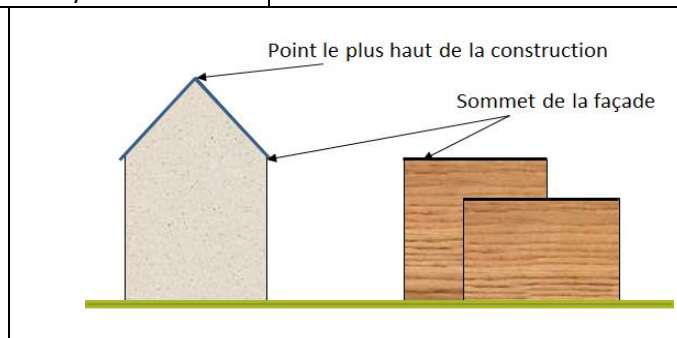
Ak 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ²⁴	Point le plus haut de la construction
Bâtiments	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel²⁵ avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

²⁴ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

²⁵ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Ak 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes²⁶ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égal à 100m² : 50% ou 40 m² maximum.
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m² : 40% dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m² de l'habitation.

Annexes²⁷ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 1500 m² par secteur Ak.

Ak 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, identifiés au règlement graphique et tous les bâtiments antérieur au 20^{ème} siècle, quel que soit leur emprise au sol (fournils, toilettes, calvaires, puits...) sont soumis au permis de démolir.

²⁶ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

²⁷ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les façades et teintes : Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Les bâtiments annexes :

La teinte des façades des bâtiments annexes sera soit le bois, soit identique ou en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures : En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales²⁸ et d'essences horticoles doublées d'un grillage. Les clôtures en plaque ciment sont interdites.

Projet de construction de bâtiment d'activités :

Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Le blanc et les couleurs lumineuses/fluorescentes sont interdits. Les façades végétalisées seront autorisées.

Ak 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal²⁹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage de parcelle en parcelle. Elle devra être accompagné **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multistratifiée et riche en espèces floristiques. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Ak 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

²⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp*, le Cormier ...

²⁹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Ak 3- Equipement et réseaux

Ak 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

Ak 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone naturelle et forestière N et Secteurs Nt (Loisirs et tourisme)



N.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Admis	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une habitation sans lien avec une exploitation agricole ou forestière.
	Exploitation forestière		○	
Habitations	Logement ³⁰			Les extensions limitées ³¹ des « habitations » : sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
			○	Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. Les changements de destination des constructions, ayant une emprise au sol de 70 m ² ou plus, identifiées au règlement graphique ●, sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une construction en lien avec l'activité agricole, après avis conforme de la

³⁰ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

³¹ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

				<p>commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p> <p>Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant : l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).</p>
	Hébergement ³²	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<p>En secteur Nt :</p> <p>Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs de plein air et à l'accueil du public ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public (sanitaires, vestiaires...), ou au stockage et à l'entretien de matériel sportif,</p> <p>à la condition que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>
	Hébergement hôtelier et touristique			<p>Sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une construction en lien avec l'activité agricole et d'être identifiée au règlement graphique ● (après avis conforme de la CDNPS).</p>
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				<p>Les locaux techniques, aires de stationnement,</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.</p> <p>En zone humide, tout type d'installation ou de construction est interdit en dehors des aménagements légers nécessaires à la gestion du site ou à l'ouverture au public de</p>

³² Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

				<p>ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p> <p>Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

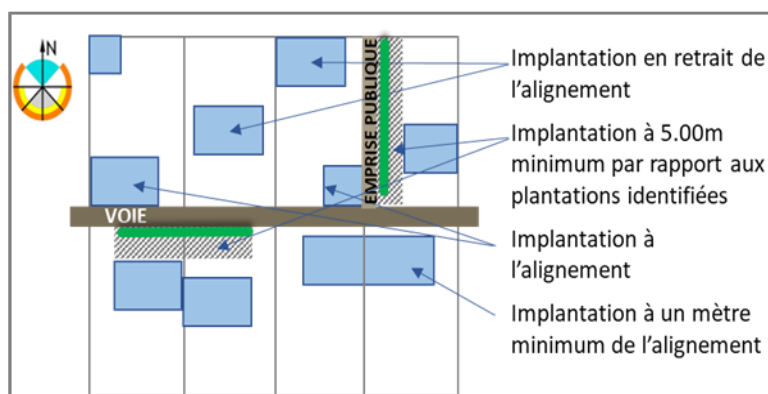
N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

N2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



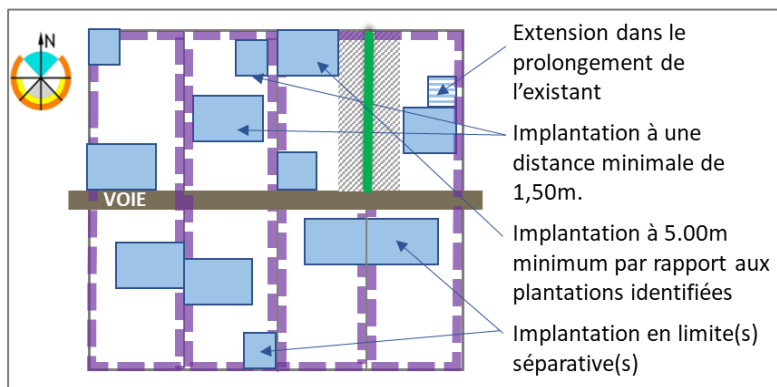
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

N2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

Les constructions annexes seront implantées en limite(s) séparative(s) ou/et à une distance minimale de 1,00 mètre.



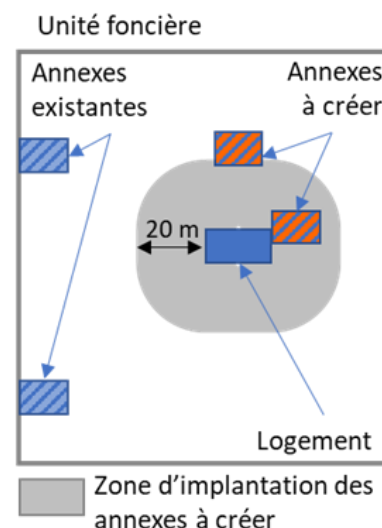
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

N2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Cette règle d'implantation pourra faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

En secteur Nt : non règlementé

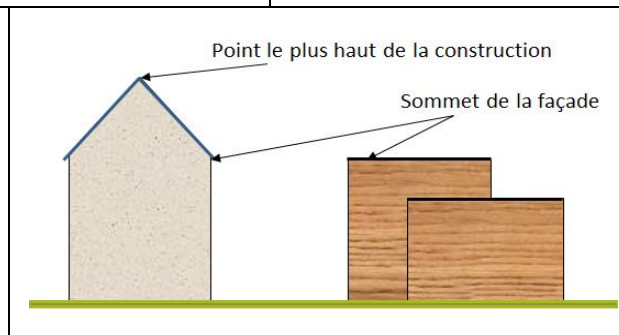
N2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ³³	Point le plus haut de la construction
Habitation et annexes	7 mètres	11 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel³⁴ avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Nt : non réglementé

N2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes³⁵ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m² : 50% ou 40 m² maximum.
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m² : 40% dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m² de l'habitation.

Annexes³⁶ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

En secteur Nt : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 100 m².

³³ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

³⁴ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

³⁵ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

³⁶ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, identifiés au règlement graphique et tous les bâtiments antérieur au 20^{ème} siècle, quel que soit leur emprise au sol (fournils, toilettes, calvaires, puits...) sont soumis au permis de démolir.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise. Le bois et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale des villages, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Les volets roulants : ils sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et à la condition qu'il ne soit pas en saillie sur la façade.



Toitures et couvertures :

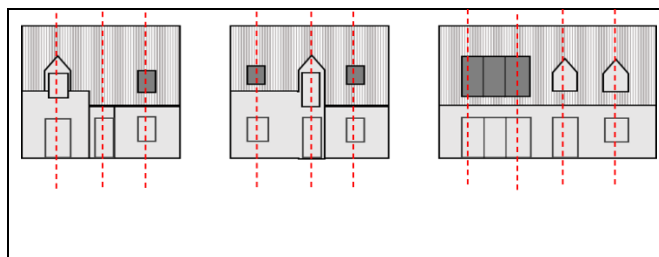
Sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, couvertes par un autre type de matériau, les couvertures seront de teinte ardoise et/ou zinc pré-patiné. Les toitures et couvertures pourront être végétalisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Souches de cheminée des constructions antérieures à 1950 :

Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Celles qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches de cheminée existantes. Les cheminées en préfabriqué sont interdites.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.

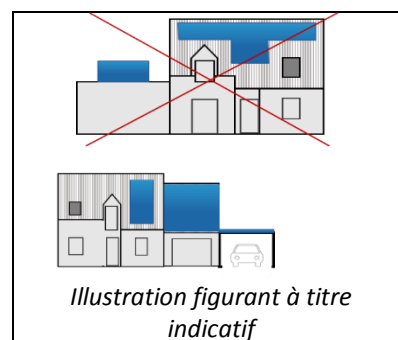


La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

**Les vérandas, serres, auvents et abris de terrasse :**

Ils devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante. Ils devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.

**Les bâtiments annexes :**

La teinte des façades des bâtiments annexes sera soit le bois naturel, soit identique ou en harmonie avec la construction principale.


Les clôtures :

Les clôtures en plaques ciment sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales³⁷ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

³⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Constructions identifiées au règlement graphique:

-  L'ensemble des éléments repérés au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions


Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal³⁸ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Elle devra être accompagné **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multistratifiée et riche en espèces floristiques.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré : 

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

N2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

³⁸ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

N3- Equipement et réseaux

N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

N3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Secteurs NGV

Aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux



NGV.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Admis	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ³⁹		O	L'installation de "caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" est autorisée sur l'aire d'accueil (NGV1) ainsi que sur le terrain familial (NGV2). Les locaux techniques et les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Hébergement ⁴⁰		O	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		

³⁹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

⁴⁰ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Equipements d'intérêt collectif et service publics				Les locaux techniques, les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aires de stationnement, la construction d'une salle commune ;
			o	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ; Les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

NGV 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NGV 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

NGV 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En secteur NGV1, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance de un mètre minimum de l'alignement.

En secteur NGV2, les constructions seront implantées à 5.00 mètres minimum et à 20.00 mètres maximum de l'alignement.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

NGV 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

NGV 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

En secteur NGV1 : Une construction « commune » à la zone et une construction par emplacement.

En secteur NGV2 : Il est admis une construction par emplacement dans la limite de six constructions au sein du secteur.

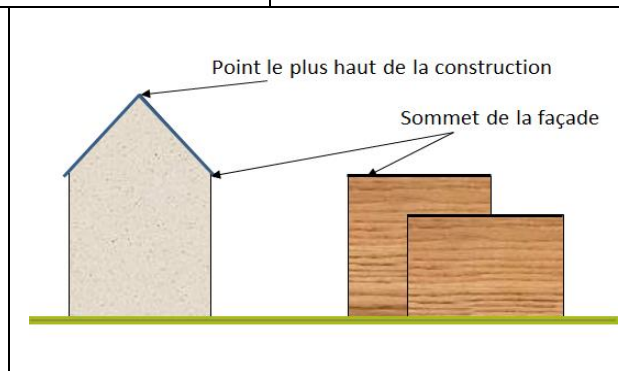
NGV 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ⁴¹	Point le plus haut de la construction
Habitation et annexes	3 mètres	5 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site : Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**NGV 2.1.5- Emprise au sol des constructions :**

En secteur NGV1 : La construction « commune » : l'emprise au sol est limitée à 60m².

En secteur NGV2 : Les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments par emplacement (bloc sanitaire, cuisine...) est limitée à 40 m².

NGV 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sont interdites :

La construction en matériaux de fortune,

Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes : Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise. Le bois et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

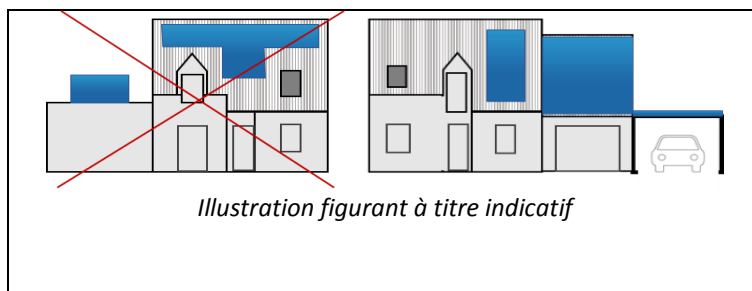
⁴¹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Toitures et couvertures :

Sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, couverte par un autre type de matériau, les couvertures seront de teinte ardoise et/ou zinc pré-patiné. Les toitures et couvertures pourront être végétalisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade.



Les clôtures : Les clôtures en plaques ciment sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives .

Sur la voie et autres emprises publiques, sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 1,50 mètre de hauteur totale :

- Les clôtures à claire-voie, dont 50% minimum de la surface sera ajourée,
- Les clôtures en grillages sans soubassement.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁴² et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

NGV 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

NGV 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

⁴² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

NGV 3- Equipement et réseaux

NGV 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

NGV 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Secteur Ndi (Déchets inertes)



Ndi .1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Admis	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ⁴³		○	<p>Les extensions limitées⁴⁴ des « habitations » : sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</p> <p>Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.</p>
	Hébergement ⁴⁵	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

⁴³ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

⁴⁴ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

⁴⁵ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Sont admis les constructions et installations nécessaires aux équipements de production d'énergie renouvelable et les activités autorisées par arrêté Préfectoral (nomenclature ICPE).
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Sont admis les installations de production d'énergie renouvelable et les activités autorisées par arrêté Préfectoral (nomenclature ICPE).
	Entrepôt		O	
	Bureau		O	

Ndi 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ndi 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Ndi 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

Les constructions annexes seront implantées en limite(s) séparative(s) ou/et à une distance minimale de 1,00 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

Ndi 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

Les constructions annexes seront implantées en limite(s) séparative(s) ou/et à une distance minimale de 1,00 mètres.

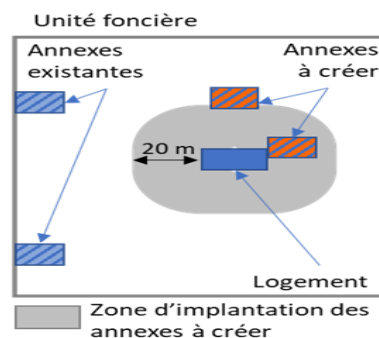
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

Ndi 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d’approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d’habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal.



Cette règle d’implantation pourra faire l’objet d’adaptation(s) mineure(s) en considération de l’implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l’article L.152-3 du CU.

L’ensemble des constructions (liées à l’activité) devra être implanté dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l’emprise au sol des constructions existantes composant le site d’activité. Cette règle ne s’applique pas aux installations techniques nécessaires à l’activité d’extraction du granit.

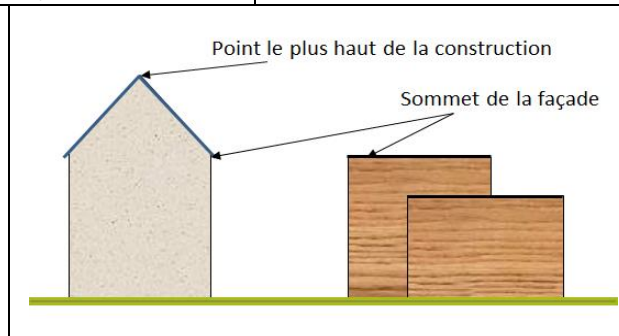
Ndi 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ⁴⁶	Point le plus haut de la construction
Habitation et annexes	7 mètres	11 mètres
Bâtiments	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n’est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n’excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel⁴⁷ avant travaux sous l’emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s’il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d’infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt général.

⁴⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

⁴⁷ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n’ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Ndi 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes⁴⁸ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m² : 50% ou 40 m² maximum.
- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m² : 40% dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m² de l'habitation.

Annexes⁴⁹ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

Autres destinations : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 100 m². Les installations de production d'énergies renouvelables ne sont pas concernées.

Ndi 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, identifiés au règlement graphique et tous les bâtiments antérieur au 20^{ème} siècle, quel que soit leur emprise au sol (fournils, toilettes, calvaires, puits...) sont soumis au permis de démolir.

⁴⁸ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⁴⁹ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Les bâtiments annexes :

La teinte des façades des bâtiments annexes sera soit le bois, soit identique ou en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures : En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁵⁰ et d'essences horticoles doublées d'un grillage. Les clôtures en plaque ciment sont interdites.

Projet de construction de bâtiment d'activités :

Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Le blanc et les couleurs lumineuses/fluorescentes sont interdits. Les façades végétalisées seront autorisées.

Ndi 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal⁵¹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur – éléments de la trame verte » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Elle devra être accompagnée **d'un dossier présentant les mesures compensatoires envisagées**, soit à minima : la reconstitution de haies de linéaire équivalent au linéaire détruit et de qualité identique pour évoluer vers une haie multistratifiée et riche en espèces floristiques.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Ndi 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

⁵⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp*, le Cormier ...

⁵¹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Ndi 3- Equipement et réseaux

Ndi 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

Ndi 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Annexe : Lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/2017	DHUP/QV3

Les définitions retenues

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V. P.le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

*

*

*