

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 4.1 - Règlement

8 juillet 2024

Sommaire

<i>Note liminaire</i>	4
<i>Titre I : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones</i>	7
<i>Titre II : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones</i>	15
<i>Chapitre I.1 : Zone UC - Zone urbaine centrale</i>	16
<i>Chapitre I.2 : Zone UR - Zone urbaine résidentielle</i>	26
<i>Chapitre I.3 : Zone UG - Zone urbaine d'équipements</i>	36
<i>Chapitre I.4 : Zone UA - Zone urbaine d'activités</i>	44
<i>Chapitre II : Zone 1AU - Zone à urbaniser</i>	52
<i>Chapitre III : Zone A - Zone agricole</i>	54
<i>Chapitre IV : Zone N - Zone naturelle</i>	64
<i>Lexique</i>	74

La finalité du présent règlement, composé d'une partie écrite et d'une partie graphique, est de donner la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles de la commune de Josselin, pour :

- des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vie alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique,
- des espaces urbanistiques se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Il s'agit ainsi de concilier respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Le contenu des dispositions et prescriptions réglementaires est fixé en fonction des pièces 1 et 2 du dossier de PLU : « Rapport de Présentation » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ». Les prescriptions réglementaires reportées au plan sont listées et exposées dans le présent document. D'autres obligations peuvent être précisées dans la pièce 4 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation », ainsi que dans l'annexe 1 de la pièce 5 détaillant les Servitudes d'Utilité Publique recensées sur le territoire communal.

NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement de PLU couvre la totalité du territoire communal. Il est divisé, par référence aux articles R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme, en quatre zones principales : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N). Ces zones sont elles-mêmes déclinées en sous-secteurs pour tenir compte des particularités des différents quartiers composant la ville et plus largement le territoire :

- « U », dont les sous-secteurs : U_{Cm}, U_{Cf} et U_{Cfi}, U_R, U_G et U_{Gi}, U_{A1} et U_{A2}.
- « AU », dont les sous-secteurs : 1A_{UR}.
- « A », dont les sous-secteurs : A, A_{G1} et A_{G2}.
- « N », dont les sous-secteurs : N, N_i et N_L.

Des dispositions communes, des prescriptions générales et particulières s'appliquent communément à l'intérieur de chacune des zones précitées. Tous les projets sont ainsi opposables au règlement, construit par référence aux articles R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme, selon chacune des zones détaillées par les 14 articles suivants.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 01 : Destinations et sous-destinations

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

Article 05 : Stationnement

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III. Équipements et réseaux

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Le plan, décliné à plusieurs échelles pour en faciliter la lecture, illustre un certain nombre de prescriptions réglementaires. Elles sont listées ci-dessous :

- les délimitations et les indices de zones et de sous-secteurs, dont les secteurs de continuités écologiques,
- le réseau hydrologique, les plans d'eau, bassins et piscines,
- les zones humides repérées au titre de l'article L.151-23 C. urb.,
- les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 C. urb.,
- les bois, vergers et bosquets existants repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb.,
- les haies, rideaux boisés, talus classés au titre de l'article L.113-1 C. urb.,
- les haies, rideaux boisés, talus repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb.,
- les zones ou secteurs, bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19,
- les bâtiments à caractère patrimonial susceptibles de recevoir un changement de destination, repérés au titre de l'article L.151-11 C. urb.,
- les emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41-1° C. urb.,
- les secteurs soumis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L151-8 C. urb.),
- les bâtiments présentant une devanture commerciale à préserver au titre de l'article L.151-16 C. urb.,
- le couloir sonore lié à la Route National 24.

Les Servitudes d'Utilité Publique sont également reportées sur la partie graphique d'après le recensement effectué sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont listées ci-dessous et détaillées en Pièce n° 5 - Annexe 1.

- A8, protection des terrains boisés ou reboisés avec l'aide du Fond Forestier National
- I4, relative à l'établissement des canalisations électriques.
- PM1, relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Oust.
- AC1, relative à la protection des monuments historiques inscrits ou classés.
- AC2, servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits.
- AC4, Site Patrimonial Remarquable

D'autres servitudes reportées au plan sont notamment liées aux réseaux routiers départemental et national :

- les marges de recul liées au classement de route à grande circulation de la RN24 (art. L.111-6 C. urb.).
- Les zones de nuisance sonore liées à la RN24 définies par arrêté préfectoral du 17/11/2000.
- Les marges de recul liées aux routes départementales existantes et projetées.

Nota : Concernant la partie graphique du règlement, le fond de plan utilisé est le contenant cadastral mis à jour pour 2022, certaines données peuvent ne pas correspondre à la réalité. Il représente la limite communale, les parcelles, le réseau viaire et diverses informations linéaires et surfaciques (Ex. : parkings, ronds-points, etc.), les constructions existantes, qu'elles soient dures ou légères (Ex. : maison ou abri de jardin, etc.), les plans d'eau, bassins et piscines.

TITRE I :

Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones

Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones du PLU

Le présent « Titre I » précise les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. Cette mise en forme est destinée à révéler les dispositions qui s'appliquent communément aux zones et sous-secteurs : U, AU, A et N.

Ces dispositions se fondent sur la prise en compte des composantes et du patrimoine environnemental de la commune, notamment architectural, urbain et paysager, en recherche du respect du passé pour un développement durable. Pour chacune des zones, des prescriptions générales et particulières supplémentaires peuvent s'appliquer par référence au « Titre II ».

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, par référence aux articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations qui restent applicables, comme les Servitudes d'Utilité Publique et toutes autres dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, etc.). En particulier, les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol contenu par le territoire communal de Josselin font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeurent subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations de loi ou règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme, comme le règlement relatif au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Oust ou du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Josselin qui s'imposent à celui du PLU.

1. Permis de démolir

1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Outre les travaux mentionnés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction existante sur le territoire communal (Ex. : Bâtiment, petit patrimoine : croix, puits, four, mur, vestige archéologique, etc.) doivent être précédés d'un permis de démolir.

1.1.2. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

2. Sites archéologiques

L'article 322-2 du Code pénal prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier, découverts sur ses terrains.

2.1.2. Tout 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 par ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

3. Cours d'eau

3.1. Prescription générale :

3.1.1. Des périmètres de sécurité en bordure des cours d'eau sont définis par une bande de 35 mètres de part et d'autre. Dans cette bande de 35 m et en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés, toute construction ou tout affouillement, exhaussement ou imperméabilisation du sol est strictement interdit.

4. Zones humides

L'inventaire des zones humides tend vers l'exhaustivité, mais ne peut l'être totalement, notamment en raison du caractère évolutif de ses milieux. L'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas les collectivités et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme.

En plus d'une trame particulière reportée sur le plan du règlement graphique, toutes les zones humides recensées à la date d'approbation du présent PLU sont délimitées en zone naturelle « N ».

4.1. Prescriptions générales :

4.1.1. Pour respecter l'obligation de conserver le caractère humide de la zone, sont interdits :

- Tous les aménagements pouvant entraîner une dégradation du patrimoine biologique et des fonctionnalités des zones humides, en particulier les affouillements, les exhaussements, les remblais, les déblais, etc.
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

4.1.2. Les aménagements et travaux légers, favorables à la restauration des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader lesdites zones humides.

4.2. Prescription particulière :

4.2.1. Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation suivant les articles L.214-1 à L.124-6 du code de l'environnement, l'autorisation ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

- Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux d'énergie et de communication.
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une déclaration de projet.
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication.
- Impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides.
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L.311-1 du code rural.
- Réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.
- Travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemin existant) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative.
- Création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur le sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec les cours d'eau récepteurs et leur raccordement dans la retenue.

5. Zones inondables - Plan de Prévention des Risques d'Inondation

5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Pour les sous-secteurs délimités « Ni », « UCfi » et « UGi » et concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Oust approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2004, il convient de se référer aux documents de la servitude d'utilité publique susvisée. Ce règlement particulier est annexé au présent règlement de PLU et s'impose à celui-ci.

Sur le territoire de Josselin, le PPRi de l'Oust identifie trois types de zones, dénommées :

- les « zones naturelles inconstructibles », délimitées « Ni » dans le PLU.
- les « zones urbanisées à fortes contraintes », délimitées « UCfi » et « UGi » dans le PLU.
- les « zones urbanisées à contraintes modérées », délimitées « UCfi » dans le PLU.

5.1.2. Au-delà des zones inondables identifiées dans le PPRi susvisé, sur l'ensemble du territoire communal, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer dans le cas de secteurs identifiés par un Atlas de Zones Inondables qui serait lui-même porté à connaissance par les services du ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. Le champ d'expansion des crues ne doit pas être entravé par des ouvrages, remblaiements ou endiguements qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux, la mise en sécurité des personnes ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

5.2.2. À l'intérieur des secteurs reportés au plan et soumis à un risque connu d'inondation, le permis de construire peut être soumis à des prescriptions particulières et complémentaires si le projet, par sa nature, sa localisation ou ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain ou s'il est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants ou l'aggravation du caractère inondable du secteur.

6. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sur le plan du règlement graphique. Ces haies et boisements sont des éléments de patrimoine paysager structurants et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

6.1. Prescription générale :

6.1.1. Est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

7. Autres plantations, haies bocagères et boisements repérés

Les éléments végétaux et paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver ou à créer » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments de patrimoine paysager.

Ils participent à la mise en forme du territoire communal, en facilitant parfois des continuités écologiques plus vastes. Au cœur de filières économiques diverses, ces entités végétales contribuent également à limiter l'érosion des sols et/ou l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des écrans pouvant ralentir la force des vents, protéger les cultures, ou simplement façonner le paysage.

7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- Les élagages nécessaires pour le maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- Les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages RTE.

7.1.2. Sont soumis à déclaration préalable :

- Sur l'ensemble des zones agricoles «A» et naturelles «N» uniquement, le défrichement des haies bocagères supérieur à 8 mètres linéaires, de manière continue ou non, ou supérieur à 20 % pour les espaces boisés. Dans ce cas, des mesures compensatoires sont exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, ou la surface pour un boisement, au moins équivalent à celui arraché.
- Sur l'ensemble des zones urbaines «U» et à urbaniser «AU» uniquement, en cas de coupe ou d'abattage autorisé de tout ou partie du linéaire boisé, du boisement ou de l'arbre isolé, des mesures compensatoires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, d'arbre isolé ou la surface pour un boisement, au moins équivalent à celui arraché.

7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Les replantations doivent être réalisées en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'il y a.

7.2.2. Des prescriptions complémentaires peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont définies au « Titre II » pour chacune des zones.

8. Liaisons douces et itinéraires de randonnées

8.1. Prescriptions générales :

8.1.1. Les voies et cheminements figurant au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et autres liaisons douces communales ou communautaires reportées au règlement graphique doivent être préservés. La suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toutes opérations publiques d'aménagement foncier ou routier doivent également respecter ce maintien ou cette continuité.

8.1.2. Des continuités doivent être organisées dans les projets d'aménagement des nouveaux quartiers suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'il y a, en pièce n° 4.

9. Marges de recul liées à la voirie départementale

9.1. Prescription générale :

9.1.1. Les constructions et installations de toutes natures sont interdites dans lesdites marges de recul portées au plan.

9.2. Prescription particulière :

9.2.1. Dans les marges de recul, la prescription générale peut ne pas s'appliquer :

- Aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate et aux réseaux d'intérêt public et leurs supports, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, conformément aux prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » de chacune des zones.
- À l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, sans décrochement qui aurait pour effet de réduire le retrait minimal observé entre la voie et les constructions existantes les plus proches et conformément aux prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » de chacune des zones, et sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisance ou de danger pour la sécurité routière.

10. Marges de recul liées à la RN24

10.1. Prescription générale :

10.1.1. La route nationale 24 est concernée par l'application de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes et conformément à l'étude paysagère produite au titre des articles L.111-8 et suivants (cf. Pièce 5 - annexe 3), les constructions ou installations sont interdites dans une bande repérée sur le plan du règlement graphique de part et d'autre de la RN 24.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, l'interdiction mentionnée à l'article 10.1.1. précédent ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

10.2.2. Le cas échéant, au pourtour de la marge de recul identifiée au plan, des Orientations d'Aménagement et de Programation établie conformément à l'annexe 3 de la pièce 5 peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont renseignées dans la Pièce 4 - OAP.

11. Risque sismique

La Bretagne est classée en zone sismique faible par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

11.1. Prescription générale :

11.1.1. Le décret 2010-1254 définit par zone de sismicité à la fois les contraintes de constructions pour les éléments non structurants des habitations individuelles (cheminées, balcons, etc.) et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque (ICPE, etc.).

12. Risque mouvement de terrain

La commune est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement du sol lié au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». L'aléa est reconnu de moyen à faible dans certaines parties du territoire (cf. Dossier Départemental des Risques Majeurs du Morbihan).

12.1. Prescription générale :

12.1.1. Ces contraintes doivent être prises en compte par les constructeurs dans le choix des modes constructifs notamment pour les fondations.

13. Lignes de transport d'énergie électrique

13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité des lignes électriques existantes ou des ouvrages spécifiques de transport électriques lignes à haute tension définis par arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié et mentionnées sur le plan des servitudes d'utilité publique, sont soumis à l'avis du service gestionnaire pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les conditions de cette consultation et les dispositions à respecter sont mentionnées, au titre de la servitude I4, en Pièce 5 — Annexe 1 du présent PLU.

13.1.2. Dans toutes zones du présent règlement de PLU, les prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages nécessaires au réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique

14. Canalisations de transport de gaz

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. S'il y a, la localisation de la canalisation et les prescriptions liées sont annexées au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (cf. Pièce 5 — Annexe 1 du présent PLU, servitude I3).

14.1.2. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité d'une canalisation de gaz définie par arrêté préfectoral et mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonnée à l'avis préalable du service gestionnaire.

14.1.3. Sont admis, sur l'ensemble des zones définies dans le présent règlement du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

15. Canalisation d'eau potable ou d'assainissement

15.1. Prescription générale :

15.1.1. Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

TITRE II :

Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones

CHAPITRE I.1 : ZONE UC

Zone Urbaine Centrale

La zone « UC » délimite les anciens bourgs et faubourgs de Josselin, distingués par les sous-secteurs « UCm », « UCf » et « UCfi » pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.

L'ensemble de la zone « UC », dont le bâti ancien qu'elle contient est repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Les sous-secteurs « UCfi » sont concernés par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Oust reporté sur le plan du règlement graphique (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique ») et détaillé à l'Annexe 1 de la Pièce 5 « Servitudes d'Utilité Publique ».

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations :

1.1. Prescription générale :

1.1.1. Sont autorisés les constructions et les changements de destinations uniquement liés :

- À l'habitation.
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - la restauration,
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - l'hébergement hôtelier et touristique,
 - les cinémas.
- Aux équipements d'intérêts collectifs et services publics suivants :
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
 - les établissements d'enseignement,
 - les établissements de santé et d'action sociale,
 - les salles d'art et de spectacles.
- Aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires suivants :
 - les bureaux, à l'exception de l'industrie, des entrepôts et des centres de congrès ou d'exposition.
- Aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité BT, HTB et HTA, etc.) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions ou les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - l'artisanat et les commerces de détail.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - les centres de congrès ou d'exposition.

1.2.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaire au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Sont interdits les constructions et les changements de destinations liés :

- À l'exploitation agricole et forestière.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - les équipements sportifs.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - l'industrie,
 - les entrepôts.
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - le commerce de gros.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Toutes utilisations des sols et activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public.
- L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UC.

3.1.2. Toute nouvelle construction à usage commerciale doit comprendre au moins un étage lié à l'habitat, aux services ou aux bureaux.

3.2. Prescriptions particulières :

3.2.1. Sur les immeubles bâtis repérés au plan au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement des ouvertures en vitrine est interdit. Les vitrines existantes doivent donc être préservées et seules des opérations de rénovation, de restauration, d'amélioration ou de reconstruction peuvent être autorisées.

3.2.2. Dans le cas d'une reconstruction après démolition, une ou plusieurs vitrines ou cellules commerciales doivent être réimplantées à rez-de-chaussée, en proportion d'au moins 80 % du linéaire de la façade recréée sur rue.

3.2.3. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol maximale autorisée peut être majorée conformément aux prescriptions de l'article 9.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**4. Superficie des terrains constructibles :**

4.1. il n'est pas fixé de règle.

5. Stationnement :**5.1. Prescriptions générales :**

5.1.1. *Sauf impossibilité technique à démontrer et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.*

5.1.2. *Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 200 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.*

5.1.3. *Suivant la destination des constructions projetées, prévoir la réalisation d'au moins :*

- *Pour le logement : 1 place de stationnement par unité.*
- *Pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.*

5.1.4. *Les logements de type T2 doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit se situer au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol et comporter un système de fermeture sécurisé. Il doit contenir une superficie minimum suivant la destination des constructions projetées :*

- *Pour le logement : 1,5 m² par unité.*
- *Pour les bureaux : 1,5 % de la surface de plancher totale.*

5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. *Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.*

5.2.2. *En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 300 mètres de l'unité foncière sur laquelle la construction est projetée.*

5.2.3. *Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, et pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.*

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**6.1. Prescriptions générales :**

6.1.1. *Les règles énoncées ci-après n'imposent pas de manière systématique l'implantation parallèle à l'alignement. Des décrochements des corps de bâtiment peuvent aussi être envisagés dès lors que les prescriptions générales ou particulières sont observées.*

6.1.2. *En l'absence de prescriptions portées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou jusqu'à 3 m des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.*

6.2. Prescriptions particulières :

6.2.1. *Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à la voie publique la plus importante.*

6.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (Ex. : parcelle en drapeau ou de second rang).
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour la construction d'extension ou d'annexe de moins de 9 m² d'emprise au sol.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Pour les unités foncières de moins de 10 m de largeur, comptée sur l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

7.1.2. Pour les unités foncières de plus de 10 m de largeur, comptée sur l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.1.3. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.



Exemple d'implantation $L \geq h/2$, à titre indicatif.

7.2. Prescription particulière :

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. il n'est pas fixé de règle.

9. Emprise au sol :

9.1. Prescriptions générales :

9.1.1. Les seuils autorisés doivent considérer l'ensemble des constructions existantes et projetées sur l'unité foncière.

9.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions peut atteindre :

- 80 % de l'unité foncière dans le sous-secteur UCm.
- 60 % de l'unité foncière dans le sous-secteur UCf.

9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Les seuils d'emprise au sol maximale autorisés peuvent être rehaussés de 20 %, lorsque l'emprise au sol des constructions existantes dépasse de fait le seuil maximal autorisé ou lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations autorisées sont combinées.

9.2.2. Les piscines, à l'exception des installations hors sol, doivent être couvertes par un élément de corps de bâtiments, sous forme d'extension ou de construction annexe. Dès lors, l'emprise au sol doit être comprise dans les seuils énoncés dans la prescription générale 9.1.2 ci-avant.

10. Hauteur des constructions :**10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau moyen entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre historique de Josselin, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants, sans émergence excessive.

10.1.3. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin, ou suivant un écart inférieur jusqu'à 0,8 mètre. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.2. Sauf impossibilité technique (P. ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs maximales des constructions annexes ou des extensions doivent être plus faibles que celles des constructions principales, pour favoriser ainsi le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et des rives de toits, d'au moins 0,3 m.

10.2.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations publiques en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**11.1. Prescriptions générales :**

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

11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou d'habitat collectif.

11.1.3. 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, propres au caractère patrimonial de Josselin. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (Ex. : fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou exotique à la région.

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires ; qu'il soit de type extension ou annexe.
- Pour le bâtiment principal, au moins 2 niveaux doivent être déployés. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade du corps principal doit être au moins égale à la longueur du pignon le plus important multiplié par 1,3.
- La largeur des pignons est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire perpendiculaire, accolé ou enchâssé, limité à 6 m de largeur.
- La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements d'au moins 1 m des murs gouttereaux comme des hauteurs des faîtages.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou par une rupture de l'inclinaison de la pente de toit existante.

11.2.2. Ouvertures et lucarnes :

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (Ex. : pour une baie de 1 m de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclairage des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes ou rampantes proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et elles doivent prévoir un ou plusieurs meneaux apparents selon leurs dimensions.

11.2.3. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées, voire imposées.
- L'usage du blanc pur ou du noir pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.
- Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

11.2.4. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes rencontrées dans le centre historique.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.

- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours
- Dans le sous-secteur UCm, les toitures-terrasses sont interdites. Dans le sous-secteur UCf, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction concernée, sous réserve d'être enchâssée par au moins deux volumes couverts à une ou plusieurs pentes. Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré et que l'aspect de la rue en est amélioré.

11.2.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Leur installation sur toiture est interdite sur les volumes des constructions visibles depuis les voies ou emprises publiques. Elle peut être autorisée sur les couvertures des volumes d'extensions et des constructions annexes, moins haut que les constructions principales, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.6. Antennes et paraboles :

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les antennes paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de matériels de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (Ex. : gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.7. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts de préférence par une porte à battant bois ou métallique.

11.2.8. Pompe à chaleur :

- Leur installation en applique contre les façades sur rue, visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite. Les installations doivent être dissimulées et, dans le cas d'une installation en extérieur, les pompes à chaleur doivent être obligatoirement posées au sol.

11.2.9. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, zinc, etc.

11.2.10. Enduits, bardages et rejointoiement :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (P. ex., ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).
- Il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.
- Les enduits de type ciment restant apparents, ou les enduits tyroliens (Ex. : aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (Ex. : bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être posées verticalement.

11.2.11. Clôtures et portails :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Toutefois, si elles sont réalisées uniquement par un mur plein d'aspect «parpaings-enduits», leur hauteur ne peut dépasser 0,90 m.
- Selon leur implantation, les clôtures doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Pour les clôtures sur rue et en limite séparative, elles sont à constituer par :
 - Un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,90 m, de type moellon maçonné (ex. pierre de pays) ou enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale de l'unité foncière et proche des constructions avoisinantes, ou par un mur bahut composé d'un muret bas compris entre 0,80 m et 1,20 et surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 0,8 m.
 - Dans le cas, d'un muret non rehaussé d'une grille, il doit être couverte par une arase inclinée.
 - Entre chaque unité foncière, des clôtures de natures et de hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.
 - S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).
- Pour les clôtures en limite séparative, elles peuvent aussi être constituées par :
 - un mur bahut composé de murets bas et surmontés de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).
 - un grillage torsadé et de teinte sombre ou une ganivelle (ou échalas), de préférence en bois, englobé dans une haie vive d'essences locales et non résineuses.
 - une palissade en planche debout d'une hauteur maximale d'1,40 m.

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**12.1. Prescriptions générales :****12.1.1. Pour préserver les arbres existants :**

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja* SP), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 20 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.

12.2.4. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

12.2.5. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

13. Desserte par les voies publiques ou privées

13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.1.2. Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) – être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposées.

13.2.2. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.

14. Desserte par les réseaux

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. Eau :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (Ex. : pompe de refoulement, etc.).

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

CHAPITRE I.2 : ZONE UR**Zone Urbaine Résidentielle**

Des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont aussi repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**1. Destinations et sous-destinations :****1.1. Prescriptions générales :**

1.1.1. Sont autorisés les constructions et les changements de destinations uniquement liés :

- Aux habitations.
- Aux commerces et activités de service :
 - Les autres hébergements touristiques.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité BT, HTB et HTA, etc.) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions ou les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - L'artisanat et les commerces de détail.
- Aux commerces et activités de service :
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Les bureaux, sous réserve qu'ils soient liés à une habitation et dans la limite de l'article 9.

1.2.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Sont interdits les constructions et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
- Aux commerces et activités de service :
 - La restauration.
 - Les commerces de gros, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.2 précédent.
 - Les cinémas.
 - Les hôtels.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les salles d'art et de spectacles.
 - Les équipements sportifs.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Les industries.
 - Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 1.1.2 précédent.
 - Les centres de congrès et d'exposition.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Toutes utilisations des sols et activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public.
- L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescription générale :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UR.

3.2. Prescription particulière :

3.2.1. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol maximale autorisée peut être majorée conformément aux prescriptions de l'article 9.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. Prescription générale :

4.1.1. Hormis dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensembles, la construction d'une maison d'habitation nouvelle de type individuel ne peut être réalisée sur une unité foncière non bâtie de plus de 500 m².

4.2. Prescription particulière :

4.2.1. La prescription précédente ne s'applique pas dans le cas où le résultat de la division produirait une parcelle résiduelle de moins de 250 m² ni pour la construction de bâtiment annexe lié à une habitation existante.

5. Stationnement :

5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Sauf impossibilité technique à démontrer et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 100 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Suivant la destination des constructions projetées, prévoir la réalisation d'au moins :

- Pour l'hébergement : 1 place de stationnement par tranche de deux unités.
- Pour le logement ou l'artisanat et le commerce de détail : 1 place de stationnement par unité.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher.

5.1.4. Pour les bâtiments regroupant au moins deux logements ou deux unités d'hébergement, des bureaux, ainsi que pour les autres bâtiments destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres équipements recevant du public, un espace de stationnement pour vélos doit être prévu, sauf à démontrer que la configuration des constructions existantes ne permet pas son accès immédiat depuis la rue. Cet espace doit se situer au rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol et comporter un système de fermeture sécurisé. Il doit contenir une superficie minimum suivant la destination des constructions projetées :

- Pour le logement : 1,5 m² par unité.
- Pour les bureaux : 1,5 % de la surface de plancher totale.

5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.

5.2.2. En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 300 mètres de l'unité foncière sur laquelle la construction est projetée.

5.2.3. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, et pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. Prescription générale :

6.1.1. En l'absence de prescriptions portées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Prescriptions particulières :

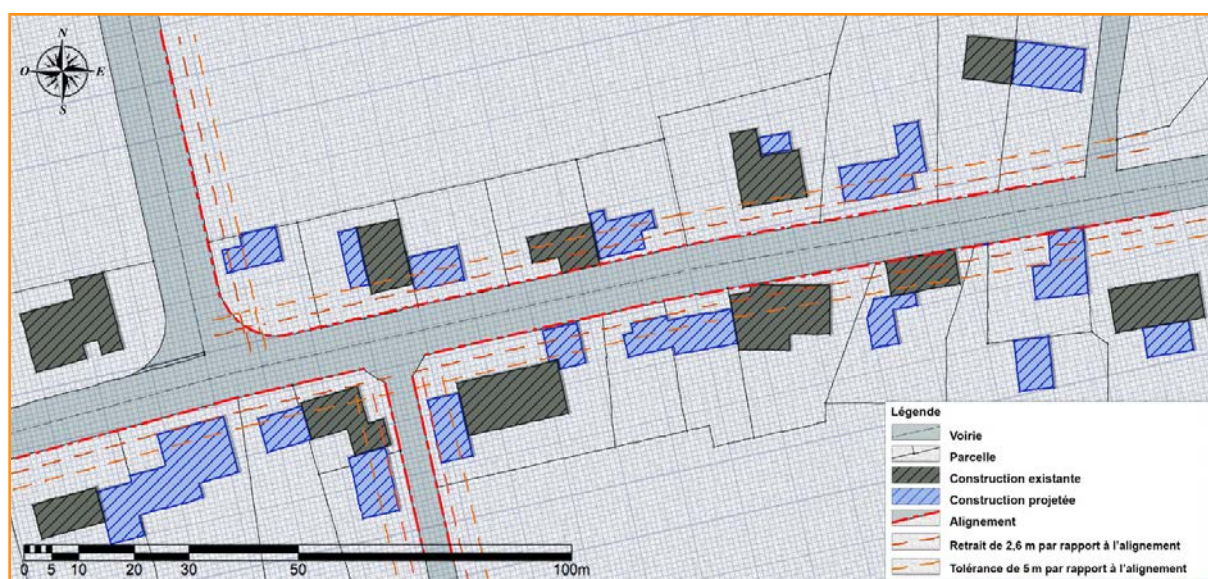
6.2.1. La prescription générale ci-avant n'impose pas de manière systématique l'implantation parallèle à l'alignement. Des décrochements des corps de bâtiment peuvent aussi être envisagés jusqu'à 5 m de l'alignement, en proportion maximum de 40 % du linéaire de la façade concernée.

6.2.2. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à la voie publique la plus importante.

6.2.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (Ex. : parcelle en drapeau ou de second rang).
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Lorsqu'il s'agit du prolongement d'une construction sur une propriété contiguë qui respecte les prescriptions générales ou particulières, avec une tolérance jusqu'à plus ou moins 1,80 m,
- Pour la construction d'extension ou d'annexe de moins de 9 m² d'emprise au sol.

Simulation d'implantations des constructions d'après les articles 6.1. et 6.2 précédents, à titre indicatif :



7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales accrochées à l'alignement.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ($H/2$) mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

7.2. Prescription particulière :

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.



Exemple d'implantation $L \geq H/2$, à titre indicatif.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. il n'est pas fixé de règle.

9. Emprise au sol :

9.1. Prescriptions générales :

9.1.1. Les seuils autorisés doivent considérer l'ensemble des constructions existantes et projetées sur l'unité foncière.

9.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions peut atteindre 50 % de l'unité foncière.

9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Les seuils d'emprise au sol maximale autorisés peuvent être rehaussés de 10 %, lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations autorisées sont combinées. Toutefois, les constructions liées à l'artisanat et aux commerces de détails sont limitées à 60 m² de surface de plancher.

9.2.2. Les bureaux, sous réserve qu'ils soient liés à une habitation sont limité à 80 m² de surface de plancher

9.2.3. Les piscines, à l'exception des installations hors sol, doivent être couvertes par un élément de corps de bâtiments, sous forme d'extension ou de construction annexe. Dès lors, l'emprise au sol doit être comprise dans le seuil énoncé dans la prescription générale 9.1.2 ci-avant.

10. Hauteur des constructions :

10.1. Prescriptions générales :

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres.

10.1.2. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.

10.2.2. Sauf impossibilité technique (P. ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs maximales des constructions annexes ou des extensions doivent être plus faibles que celles des constructions principales, pour favoriser ainsi le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et des rives de toits, d'au moins 0,3 m.

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou d'habitat collectif.

11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs et l'aspect des matériaux apparents. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (Ex. : fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou exotique à la région.

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires; qu'il soit de type extension ou annexe.
- Pour le bâtiment principal, au moins 2 niveaux doivent être déployés. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade du corps principal doit être au moins égale à la longueur du pignon le plus important multiplié par 1,3.
- La largeur des pignons est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire perpendiculaire, accolé ou enchâssé, limité à 6 m de largeur.
- La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements d'au moins 1 m des murs gouttereaux comme des hauteurs des faîtages.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou par une rupture de l'inclinaison de la pente de toit existante.

11.2.2. Ouvertures et lucarnes :

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (Ex. : pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour l'éclairage des combles, préférer la conception de lucarnes passantes ou rampantes proportionnées au reste des ouvertures. S'il y a, les profilés de châssis encastrés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

11.2.3. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées, voire imposées.
- L'usage du blanc pur ou du noir pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries sont conservées.
- Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière.

11.2.4. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction concernée, sous réserve d'être enchâssée par au moins deux volumes couverts à une ou plusieurs pentes. Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré et que l'aspect de la rue en est amélioré.

11.2.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité, ou variations, des dimensions et des implantations.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.6. Antennes et paraboles :

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de matériels de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (Ex. : gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.7. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant.

11.2.8. Pompe à chaleur :

- Les installations doivent être dissimulées. Dans tous les cas, elles sont interdites en façade sur rue.

11.2.9. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

11.2.10. Enduits, bardages et rejointoiement :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (P. ex., ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, les lames doivent être majoritairement posées verticalement. Il est recommandé de le composer de lames d'essences locales.

11.2.11. Clôtures et portails :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m. Toutefois, si elles sont réalisées uniquement par un mur plein, leur hauteur ne peut dépasser 0,90 m.
- Selon leur implantation, les clôtures doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- Elles sont à constituer par :
 - Un mur plein, d'une hauteur de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale de l'unité foncière et proches des constructions avoisinantes. Dans tous les cas, la couleur blanche est à éviter et une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. Elle peut être couverte en ardoises ou en pierres.
 - Ou, un mur bahut composé d'un muret bas et surmonté d'une grille ajourée et de teinte sombre, ou de lisses en bois. Dans le cas de l'application d'un grillage de teinte sombre ou d'échalas, ceux-là doivent être englobés dans une haie vive d'essences locales non résineuses.
 - Entre chaque unité foncière, des clôtures de natures et de hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.
 - S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint. Il est aussi recommandé d'éviter l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 20 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.

12.2.4. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

12.2.5. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

13. Desserte par les voies publiques ou privées

13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.1.2. Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) – être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.

13.2.3.

14. Desserte par les réseaux

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines

raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (Ex. : pompe de refoulement, etc.).

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

CHAPITRE I.3 : ZONE UG

Zone Urbaine d'Équipements

Au sein de la zone UG, un sous-secteur dénommé « UGi » est concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Oust reporté sur le plan du règlement graphique (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique ») et détaillé à l'Annexe 1 de la Pièce 5 « Servitudes d'Utilité Publique ».

Des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont aussi repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations :

1.1. Prescription générale :

1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UG, sont autorisés les constructions, installations et les changements de destinations uniquement liés :

- Aux habitations :
 - Les hébergements
- Aux commerces et activités de service :
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Les cinémas.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Les centres de congrès et d'exposition.

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Peuvent être autorisés, les réfections et les constructions mesurées liées :

- Aux constructions existantes, notamment les logements.
- Aux habitations destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement et pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 90 m².
- Aux aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

1.2.2. Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à l'implantation des opérations et des constructions au sein de la zone peuvent aussi être autorisés.

1.2.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone UG, sont interdits les constructions, installations et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
- Aux habitations :
 - Les logements, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.

- Aux commerces et activités de service :
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Les industries.
 - Les entrepôts.
 - Les bureaux.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- Les dépôts de véhicules usagés et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- La création de plans d'eaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R.421-23-f° du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.1.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescription générale :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UG.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. Prescription générale :

4.1.1. Il n'est pas fixé de règle.

5. Stationnement :

5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 100 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Des espaces de stationnement pour vélos doivent être prévus, sauf à démontrer que la configuration des constructions existantes ne permet pas son accès immédiat depuis la rue.

5.2. Prescription particulière :

5.2.1. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. Prescription générale :

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou jusqu'à 1,80 mètre en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Règles alternatives :

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 mètre maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (Ex. : parcelle en drapeau).
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnées dans la liste des servitudes.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Prescription particulière :

7.2.1. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. Prescription générale :

8.1.1. À l'exception des extensions, la distance entre les façades de tous bâtiments ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

9. Emprise au sol :

9.1. Prescription générale :

9.1.1. Il n'est pas fixé de règle.

10. Hauteur des constructions :

10.1. Prescriptions générales :

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau moyen entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre ancien, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.2. Prescription particulière :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. 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. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité garante d'une insertion architecturale et paysagère harmonieuse.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.

11.2.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.
- L'usage du blanc pur ou du noir pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

11.2.3. Enduits et bardages :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (Ex. : bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.

11.2.4. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Lorsqu'ils sont autorisés, leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité, ou variations, des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.5. Antennes et paraboles :

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

11.2.6. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant.

11.2.7. Pompe à chaleur :

- De manière générale, elle doit être dissimulée.

11.2.8. Clôtures et portails :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, s'il y a, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).
- Hormis les prescriptions précédentes, la nature et la hauteur des clôtures peuvent être différentes :
 - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
 - Pour des motifs liés à la configuration des constructions existantes ou à édifier sur l'unité foncière, par souci d'harmonisation.
 - Pour des raisons de sécurité ou d'usages particuliers (ex. : Terrains de sports, etc.).

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**12.1. Prescriptions générales :****12.1.1. Pour préserver les arbres existants :**

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 25 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

12.2.4. Les sols artificiels des aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés et rester perméables.

12.2.5. Pour l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et nouvelles opérations sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.
- Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 340 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

13. Desserte par les voies publiques ou privées

13.1. Prescription générale :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

14. Desserte par les réseaux

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas

du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (ex. pompe de refoulement, etc.).

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

CHAPITRE I.4 : ZONE UA**Zone Urbaine d'Activités**

La zone UA comprend deux sous-secteurs distincts, indicés respectivement UA1 et UA2. Pour chacun, des prescriptions réglementaires générales et particulières peuvent être différenciées le cas échéant.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**1. Destinations et sous-destinations :****1.1. Prescriptions générales :**

1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UA, y compris dans les sous-secteurs UA1 et UA2, sont autorisés les constructions ainsi que les restaurations, les extensions, les changements de destinations liées :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - L'artisanat et les commerces de détail, dans la limite des prescriptions particulières ci-dessous.
 - La restauration.
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
 - Les bureaux.
 - Les industries.
 - Les entrepôts.
- Aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité BT, HTB et HTA, etc.) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

1.1.2. Dans les sous-secteurs UA2 uniquement, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisés les constructions et les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Les commerces de gros.

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Dans les sous-secteurs UA1 uniquement, Les bâtiments commerciaux doivent être liés à une activité de production industrielle ou artisanale et leur surface de plancher doit être au moins de 300 m².

1.2.2. Dans les sous-secteurs UA2 uniquement, les bâtiments des structures commerciales doivent être compris entre 300 et 4000 m² de surface de plancher.

1.2.3. Peuvent être admis, dans la limite des prescriptions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 du présent règlement :

- Les extensions des constructions liées aux habitations existantes, ainsi que la construction de leurs bâtiments annexes.
- La construction d'habitations de fonction, nécessaire aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion ou la surveillance du site, est limitée à une unité par exploitation, sous réserve qu'elle soit comprise dans le volume principal du bâtiment d'activité et dans la limite de 60 m² de surface de plancher. Dans ce cas, la surface de plancher destinée à l'activité ne peut être inférieure à la surface de plancher destinée au logement.
- Les hébergements.

1.2.4. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Sont interdits les constructions et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
- Aux habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 précédent :
- Aux commerces et activités de service :
 - Les cinémas.
 - Les hôtels.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les salles d'art et de spectacles.
 - Les équipements sportifs.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Les centres de congrès et d'exposition.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public.
- L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescription générale :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UA et pouvant être distingués par sous-secteurs UA1 et UA2.

3.2. Prescription particulière :

3.2.1. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol maximale autorisée peut être majorée conformément aux prescriptions de l'article 9.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. *il n'est pas fixé de règle.*

5. Stationnement :

5.1. **Prescriptions générales :**

5.1.1. *Suivant la destination des constructions projetées, prévoir la réalisation de stationnement d'au moins :*

- *Établissement industriel, artisanal et les entrepôts : 30 % de la surface de plancher totale.*
- *Commerces jusqu'à 499 m² : 1 place pour 30 m² de surface de vente*
- *Commerces de 500 m² à 999 m² : 1 place pour 15 m² de surface de vente*
- *Commerces 1000 à 1999 m² : 10 places pour 100 m² de surface de vente*
- *Commerces de 2000 m² et plus : 8 places pour 100 m² de surface de vente*
- *Bureau ou services : 50 % de la surface de plancher totale.*
- *Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.*

5.1.2. *Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ni pour les commerces de moins de 150 m².*

5.1.3. *Pour tous les autres usages autorisés, s'il n'est pas précisé, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers.*

5.2. **Prescriptions particulières :**

5.2.1. *En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique ou privée située, ou d'une conception mutualisée, à moins de 100 mètres de l'unité foncière sur laquelle la construction est projetée.*

5.2.2. *Il est recommandé d'éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.*

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. **Prescriptions générales :**

6.1.1. *En l'absence de prescriptions portées au règlement graphique ou définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.*

6.1.2. *La prescription énoncée ci-avant n'impose pas de manière systématique l'implantation parallèle à l'alignement.*

6.2. **Prescription particulière :**

6.2.1. *Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants. Toutefois, un alignement différent pourra être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou en fonction d'un plan d'ensemble.*

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescription générale :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à 5 mètres.

7.2. Prescription particulière :

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faite.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. Prescription générale :

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

9. Emprise au sol :

9.1. Prescription générale :

9.1.1. À l'exception des prescriptions particulières ci-après, il n'est pas fixé de seuil maximal pour les emprises au sol des constructions.

9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Dans les sous-secteurs UA1 uniquement, la surface de plancher des bâtiments commerciaux, obligatoirement liés à une activité de production industrielle ou artisanale, doit être au moins de 300 m².

9.2.2. Dans les sous-secteurs UA2 uniquement, les bâtiments des structures commerciales doivent être compris entre 300 et 4000 m² de surface de plancher.

9.2.3. Par référence à l'article 1, les constructions à usage d'habitation nécessaire aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion ou la surveillance du site, sont limitées à 60 m² de surface de plancher et, dans tous les cas, ne peuvent être supérieure à la surface de plancher destinée à l'activité et doivent être comprises dans le volume enveloppe de l'activité principale.

9.2.4. La somme des extensions et constructions annexes projetées aux habitations existantes à usage de logement, comptée à la date de la première approbation du présent PLU, est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

10. Hauteur des constructions :

10.1. Prescriptions générales :

10.1.1. À l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 10 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, etc.), la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m.

10.1.2. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, compris dans l'emprise de la construction projetée avant travaux.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Pour l'amélioration ou l'extension des constructions existantes à usages de logements, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7,20 m au faîtage ou à 5,80 m dans le cas d'un toit-terrasse.

10.2.2. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**11.1. Prescriptions générales :**

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

11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou d'habitat collectif.

11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs et l'aspect des matériaux apparents. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (Ex. : fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- L'application du blanc pur, des verts feuilles et autres couleurs criardes est interdite. Ponctuellement, des teintes de couleurs vives peuvent toutefois être autorisées si leur application reste ponctuelle et souligne le parti architectural retenu.

11.2. Prescriptions particulières :**11.2.1. Matériaux apparents :**

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents.

11.2.2. Bardages :

- Les bardages seront de préférence à trame horizontale ou verticale. Les trames peuvent être alternées pour rompre l'impression massive qui pourrait être rendue par des bâtiments volumineux.

11.2.3. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- Pour les constructions présentant une façade vers la RN24, les pentes de toit ne doivent pas être apparentes et, si elles existent, elles doivent être faibles et masquées sur l'ensemble du bâtiment par un acrotère.
- Les éléments de type auvent doivent être en structure suspendue.

11.2.4. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les menuiseries de toutes les constructions autorisées, les proportions doivent être harmonisées entre elles et le choix de couleur doit être homogène sur l'ensemble de l'unité foncière.

11.2.5. Clôtures et portails :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.
- Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur.
- Les grillages doivent être doublés d'une haie vive.
- En bordure des zones N ou A, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives ou bocagères.
- Hormis les prescriptions générales ci-avant, la nature et la hauteur des clôtures peuvent être différentes :
 - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
 - Pour des motifs liés à la configuration des constructions existantes ou à édifier sur l'unité foncière, par souci d'harmonisation.
 - Pour des raisons de sécurités particulières (Ex. : sécurité routière, classement SEVESO, etc.).

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.1.3. Les plantations existantes, repérées au plan, doivent être conservées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, leur abattage est soumis à déclaration préalable en mairie et à l'application de mesures compensatoires suivant l'application des prescriptions réglementaires énoncées au Titre I du présent règlement. En limite séparative, les talus doivent aussi être conservés.

12.1.4. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

12.1.5. Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie et les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et traités en espaces verts.

12.1.6. En limite séparative avec les champs contigus voisins, délimités en zone A ou N, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée par relation avec l'article 9 précédent, un minimum de 20 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.

12.2.4. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**13. Desserte par les voies publiques ou privées****13.1. Prescription générale :**

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

14. Desserte par les réseaux**14.1. Prescriptions générales :****14.1.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (Ex. : pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la

propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

CHAPITRE II : ZONE 1AU

Zone à Urbaniser

Les zones 1AU délimitent des secteurs non équipés ou insuffisamment équipés où est prévue, à court ou moyen terme, l'extension de l'agglomération. Elles sont distinguées en plusieurs sous-secteurs distincts 1AUR par référence aux zones UR et suivant les destinations principales envisagées dans les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme exprimées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

1. Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AU

1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (Ex. : projet d'aménagement, ZAC, AFU, etc.).
- Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

1.2. Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UR, selon les sous-secteurs délimités au plan.

1.3. Dans tous les cas, le ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n° 4 du dossier de PLU, s'il y a.

CHAPITRE III : ZONE A

Zone Agricole

Au sein de la zone «A», deux sous-secteurs «AG1» et «AG2» distinguant respectivement le Terrain d'Accueil des Gens du Voyage et la station de traitement et d'épuration des eaux.

Des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont aussi repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations :

1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Sont autorisés, notamment dans le cadre de la diversification agricole, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 100 m des limites des zones urbanisées «U» et à urbaniser «AU», les constructions, les restaurations, les extensions et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :
 - Les exploitations agricoles.

1.1.2. Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles sont autorisés, sous réserve que la présence permanente d'un ou plusieurs gestionnaires soit strictement nécessaire à leur fonctionnement.

1.2.2. Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.

1.2.3. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ait cessé depuis moins de deux ans.
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.
- 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.

1.2.4. Dans le sous-secteur AG1 uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, ainsi qu'à la gestion et au fonctionnement du terrain, sont autorisées.

1.2.5. Dans le sous-secteur AG2 uniquement, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de la station d'épuration des eaux sont autorisées.

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Sont interdites les constructions liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :
 - Les exploitations forestières.
- Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.
- Aux commerces et activités de service.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les équipements sportifs.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- À l'exception du sous-secteur «AG», les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescription générale :

3.1.1. Il n'est pas défini de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. *il n'est pas fixé de règle.*

5. Stationnement :

5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. *Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.*

5.1.2. *Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

5.1.3. *Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :*

- *Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m² de surface de plancher.*
- *Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.*

5.2. Recommandation :

5.2.1. *Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.*

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. Prescription générale :

6.1.1. *En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées dans le prolongement de l'alignement dominant imposé par les constructions avoisinantes avec une tolérance de plus ou moins 1 m, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.*

6.2. Règles alternatives :

6.2.1. *Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :*

- *En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.*
- *Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (Ex. : parcelle en drapeau).*
- *Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m² d'emprise au sol et pour lequel il n'est pas fixé de règle.*
- *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*
- *En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).*

6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescription générale :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 mètre.

7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Nonobstant les prescriptions générales ci-avant, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie repérée sur le plan du règlement graphique.

7.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions.

7.2.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. Prescription générale :

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Prescription particulière :

8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.

9. Emprise au sol :

9.1. Prescriptions générales :

9.1.1. Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.

9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Les logements de fonction liés à l'exploitation agricole sont limités à deux unités par exploitation ; dont l'une de 120 m² d'emprise au sol maximale et la seconde limitée à 35 m² d'emprise au sol et nécessairement accolée à un bâtiment d'activité agricole.

9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m².

9.2.4. Les piscines, à l'exception des installations hors sol, doivent être couvertes par un élément de corps de bâtiments, sous forme d'extension ou de construction annexe.

10. Hauteur des constructions :

10.1. Prescriptions générales :

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence paysagère des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtiage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de règle.

10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtiage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurée du sol naturel au faîtiage ou à l'acrotère s'il y a.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.

10.2.2. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, etc.) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. 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. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (Ex. : fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Tous types de constructions :

11.2.1.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

11.2.1.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

11.2.1.3. Enduits et bardages :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (Ex. : bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.
- Les enduits de type ciment restant apparents ou les enduits tyroliens (Ex. : aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Pour les constructions liées aux exploitations agricoles ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires uniquement, les couleurs des façades métalliques, s'il y a, se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

11.2.1.4. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries est conservé.

11.2.1.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Leur intégration sur les constructions doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.

- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.1.6. Antennes et paraboles :

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (Ex. : gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

11.2.1.7. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

11.2.1.8. Pompe à chaleur :

- De manière générale, elle doit être dissimulée. Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, leur installation en applique contre les façades ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite.

11.2.1.9. Clôtures :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Les clôtures de type agricole (Ex. : 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé, de teinte sombre, et monté sur poteaux, sont autorisées.
- Les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

11.2.2. Constructions liées aux habitations existantes ou obtenues par changement de destination (Nb. les prescriptions ci-dessous sont cumulatives aux précédentes) :

11.2.2.1. Ouvertures en façade, pignon ou en toiture :

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (Ex. : pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclairage des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, de type gerbières, proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés ; dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

11.2.2.2. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.

- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.

11.2.2.3. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être enchâssées par des volumes couverts par des toitures à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.
- Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de moins de 20 m² emprises au sol comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

11.2.2.4. Enduits et rejointoiement :

- Il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.2.2.5. Clôtures :

- En plus des prescriptions précédentes, les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois ou d'une grille. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses en bois (ex. châtaigner, chêne, etc.).

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.2. La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales, de type bocager.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

13. Desserte par les voies publiques ou privées

13.1. Prescription générale :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

14. Desserte par les réseaux

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (Ex. : pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par

l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- *En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.*
- *Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.*

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- *Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.*
- *Sont exclus formellement des dispositions générales précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).*

14.2.2. Eaux pluviales :

- *Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).*

14.2.3. Autres réseaux divers :

- *Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.*

CHAPITRE IV : Zone N**Zone Naturelle**

Des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont aussi repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

Les sous-secteurs « Ni » sont concernés par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Oust reporté sur le plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique ») et détaillé à l'Annexe 1 de la Pièce 5 « Servitudes d'Utilité Publique ».

Le sous-secteur « NL » correspond au parc du Bois d'Amour, situé au nord-est du centre-ville, dans lequel des dispositions réglementaires générales et particulières peuvent être distinguées pour maintenir le caractère de cet espace de plein air ouvert au public.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**1. Destinations et sous-destinations :****1.1. Prescriptions générales :**

1.1.1. *Sont autorisés, notamment dans le cadre de la diversification agricole, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 100 m des limites des zones urbanisées « U » et à urbaniser « AU », les restaurations, les changements de destinations, les constructions annexes et les extensions des constructions existantes liées :*

- *Aux exploitations agricoles et forestières existantes.*

1.1.2. *Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :*

- *les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.*
- *les restaurations et l'amélioration des constructions et des installations existantes liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- *Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. *La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole est interdite, sauf si elle est réalisée à partir de bâtiment agricole existant au sein de ladite zone.*

1.2.2. *Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles existantes sont autorisés, sous réserve que la présence permanente d'un ou plusieurs gestionnaires soit strictement nécessaire à leur fonctionnement.*

1.2.3. *Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.*

1.2.4. *Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :*

- *Les extensions des constructions existantes.*

- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ai cessé depuis moins de deux ans.
- Le changement de destination des constructions existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité ou dont l'activité a cessée depuis plus de deux ans, et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les pistes cyclables et les sentes équestres, dès lors que ces installations et ouvrages ne sont ni cimentés ni bitumés.
- Les postes d'observation de la faune dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité telles que sanitaires dès lors que leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- À l'exception des infrastructures existantes, les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement ou tout autre élément intéressant du point de vue du patrimoine local, de type puits, four, croix, calvaires, etc.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, station d'épuration, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La restauration et l'amélioration des infrastructures déjà en place.

1.2.5. Dans les sous-secteurs NL uniquement, en plus des destinations sous destinations listées précédemment, sont autorisées les installations légères rendues nécessaires pour l'accueil du public, dont les parcours sportifs, le mobilier de plein air, les œuvres artistiques et les installations servant les manifestations culturelles ou l'information environnementale..

2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1. Prescription générale :

2.1.1. Hormis dans le cadre des conditions visées à l'article 1 précédent sont interdites les constructions liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières.
- Aux habitations.
- Aux commerces et activités de service.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, à l'exception des activités mentionnées à l'article 1.2.5. précédent pour le seul sous-secteur NL.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R421-23-1° du code de l'urbanisme.

3. Mixité fonctionnelle et sociale :

3.1. Prescription générale :

- 3.1.1. Il n'est pas défini de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4. Superficie des terrains constructibles :

- 4.1. il n'est pas fixé de règle.

5. Stationnement :

5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

5.1.2. Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :

- Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m² de surface de plancher.
- Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

5.2. Recommandation :

5.2.1. Le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols, il doit être employé des types de revêtements perméables adéquats.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1. Prescription générale :

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Règles alternatives :

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m² d'emprise au sol ; pour lequel il n'est pas fixé de règle.

- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

6.3. Prescription particulière :

6.3.1. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1. Prescription générale :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 mètre.

7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Nonobstant les prescriptions générales ci-avant, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie repérée sur le plan du règlement graphique.

7.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions.

7.2.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.1. Prescription générale :

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Prescription particulière :

8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 10 m ou moins du bâtiment principal.

9. Emprise au sol :**9.1. Prescriptions générales :**

9.1.1. Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.

9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Les logements de fonction liés à l'exploitation agricole sont limités à deux unités par exploitation ; dont l'une de 150 m² d'emprise au sol maximale et la seconde limitée à 35 m² d'emprise au sol et nécessairement accolée à un bâtiment d'activité agricole.

9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m².

9.2.4. Les piscines, à l'exception des installations hors sol, doivent être couvertes par un élément de corps de bâtiments, sous forme d'extension ou de construction annexe.

9.2.5. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m².

10. Hauteur des constructions :**10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence paysagère des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. Pour les constructions à usage agricole ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.

10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.

10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.2. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, etc.) et aux exploitations agricoles et forestières en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. 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. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (Ex. : fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Tous types de constructions :

11.2.1.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

11.2.1.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

11.2.1.3. Enduits et bardages :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (Ex. : bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.
- Les enduits de type ciment restant apparents ou les enduits tyroliens (Ex. : aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Pour les constructions liés aux exploitations agricoles ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires uniquement, les couleurs des façades métalliques, s'il y a, se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

11.2.1.4. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries est conservé.

11.2.1.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Leur intégration sur les constructions doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.

- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.1.6. Antennes et paraboles :

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (Ex. : gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

11.2.1.7. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

11.2.1.8. Pompe à chaleur :

- De manière générale, elle doit être dissimulée. Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, leur installation en applique contre les façades ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite.

11.2.1.9. Clôtures :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Les clôtures de type agricole (Ex. : 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé, de teinte sombre, et monté sur poteaux, sont autorisées.
- Les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

11.2.2. Constructions liées aux habitations existantes ou obtenues par changement de destination (Nb. les prescriptions ci-dessous sont cumulatives aux précédentes) :**11.2.2.1. Ouvertures en façade, pignon ou en toiture :**

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (Ex. : pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclairage des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, de type gerbières, proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés ; dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

11.2.2.2. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.

- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.

11.2.2.3. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être enchâssées par des volumes couverts par des toitures à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.
- Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de moins de 20 m² emprises au sol comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

11.2.2.4. Enduits et rejointoiement :

- Il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.2.2.5. Clôtures :

- En plus des prescriptions précédentes, les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois ou d'une grille. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses en bois (ex. châtaigner, chêne, etc.).

12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.2. La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales, de type bocager.

12.2.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques

ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée et définie à l'article 9, un minimum de 50 % de la surface non construite des terrains publics ou privés comportant une habitation doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale. Ces espaces doivent être plantés à minima de 2 arbres de haute tige par tranche de 150 m².

12.2.4. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

13. Desserte par les voies publiques ou privées

13.1. Prescription générale :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

13.2.4. Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au règlement graphique doivent être préservés.

14. Desserte par les réseaux

14.1. Prescriptions générales :

14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (Ex. : pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.
- Sont exclus formellement des dispositions générales précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

- Acrotère :** *Éléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à clair-voie.*
- Alignement :** *Limite entre les voies ou emprises publiques et la ou les propriétés foncières sur lesquelles le projet est envisagé. Historiquement, l'alignement est l'un des moyens juridiques utilisés par l'administration pour moderniser et élargir les voies publiques. Ses principes ont été définis pour la première fois sous Henri IV dans l'édit de Sully du 16.12.1607.*
- Annexe :** *Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*
- Applique :** *Pièce, matériel, qui, fixé, plaqué ou appliqué sur un mur, le renforce ou lui sert d'ornementation*
- Arêtier :** *Angle sortant formé par l'intersection de deux pans de toiture (ouvrage d'étanchéité).*
- Bandeau :** *Large moulure pleine et plate au profil quadrangulaire.*
- Bâtiment :** *Construction couverte et close.*
- Blochets :** *Petite pièce de bois en pied de charpente liaisonnant la ferme et son contreventement.*
- Châinage :** *Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment : ceinturant les murs, le châinage solidarise les parois, et empêche les fissurations et la dislocation du bâtiment. On distingue les châinages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les châinages verticaux, ou chaînes, qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des refends (chaîne d'angle).*
- Chaperon :** *Couronnement d'un mur en forme de toit qui le protège de l'infiltration de l'eau.*
- Chevronnière :** *Partie supérieure rampante d'une pointe de mur de pignon formant saillie au-dessus de la couverture.*
- Clocheton :** *Ornement en forme de petit clocher à la base d'une flèche, sur un contrefort, sur les angles d'un édifice. Petit clocher.*
- Clôture :** *Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'Homme qui, placé sur toute ou partie d'un terrain, en fixe les limites et en empêche l'accès.*
- Composition urbaine d'ensemble :** *Bâtiment appartenant à un ensemble réfléchi autour d'un espace public.*
- Construction :** *Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*
- Construction principale :** *Corresponds au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.*
- Corbeau :** *Pièce en saillie sur le parement d'une maçonnerie, destinée à supporter une poutre, un linteau.*
- Corniche :** *Ensemble des moulures formant couronnement d'un entablement, d'un mur ou d'une façade.*

Corps de bâtiment : Désigne les volumes construits homogènes distincts et d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti et, par généralisation, le bâtiment principal ou central d'un ensemble.

Couronnement : Décor sommital de tout ou partie d'une architecture, principalement horizontal ou rampant (fronton).

Coyau : Petit chevron placé en pied de charpente pour la toiture et ainsi repousser les eaux de pluie.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation forestière d'un sol, d'en rendre impossible sa régénération et ainsi de mettre fin à sa destination forestière ou son état boisé.

Dératellement : Cloison de faible hauteur dans le prolongement des façades qui, dans les volumes sous comble, ferme les parties entre le plancher et le toit.

Devanture commerciale : Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés, et, sur les côtés, de caissons en boiserie dans lesquels on repliait les volets.

Echelas : Pieu généralement en bois utilisé ici de manière assemblé pour former clôture.

Emprise au sol : Corresponds à la projection verticale du volume de la construction ou de la somme totale des volumes des constructions, 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.

Enseigne en applique : Ce terme regroupe toutes les enseignes de faible épaisseur apposées directement sur les façades des constructions.

Enseigne en drapeau : Ce terme regroupe toutes les enseignes apposées en saillie ou perpendiculairement sur les façades des constructions.

Entablement : Couronnement horizontal d'une ordonnance d'architecture comprenant corniche, frise ou architrave, bandeau d'attique.

Épis de faîtage : Pièce surmontant un poinçon au-dessus du faîtage d'un toit pour constituer un amortissement. Souvent support d'un décor.

Essentage : Revêtement mural ou couverture de toiture réalisés en planchette de bois en forme d'ardoise.

Extension : Agrandissement de la construction existante. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et présente 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.

Façade principale : Façade portant l'accès principal à l'intérieur du bâtiment.

Faîtage : Ouvrage de recouvrement étanche du faîte d'une toiture.

Faîtage à crête et embarrure : Tuiles faîtières de type « canal » ou « tige de botte » scellées au mortier.

Faîte : Sommet d'une habitation, d'un bâtiment, d'un arbre, d'une montagne.

Faubourg : Quartier ancien qui sortait jadis de l'enceinte de la ville.

- Feston :** *Ornement en forme de tresse, guirlande de fleurs et de feuilles.*
- Feuillure :** *Entaille, angle rentrant, ménagé le long d'un élément de construction pour recevoir une autre pièce. Ou, entaille des piédroits, du linteau d'une baie, recevant le bâti. Ou, élément de la bordure décorative d'une porte, d'une fenêtre, etc.*
- Frise :** *Partie de l'entablement comprise entre l'architrave et la corniche. Ou, surface plane, généralement décorée, en forme de bandeau continu.*
- Front bâti :** *Succession de bâtiments ou de constructions élevées le long d'une voie ou d'un espace public.*
- Girouette :** *Plaque de métal de forme variable qui, en tournant autour d'un axe vertical, permet d'indiquer la direction du vent.*
- Gouttereau :** *Façade dont la partie haute supporte la gouttière, perpendiculaire au pignon.*
- Harmonie :** *Qui émane d'un ensemble d'éléments consonants.*
- Hauteur des constructions :** *Correspond à la différence de niveau d'un édifice entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Généralement, elle s'apprécie par rapport au niveau le plus haut du terrain existant avant travaux.*
- Îlot :** *Petit groupe de constructions entouré de rues ou d'espaces publics.*
- Jambage :** *Montant latéral d'une ouverture : baie de cheminée, porte ou fenêtre.*
- Lambrequin :** *Ornement pendant dont le bord inférieur est festonné.*
- Lanière :** *Longue bande étroite.*
- Limite séparative :** *Limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elle peut être distinguée 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 ; pour lesquelles le terme « alignement » est employé.*
- Liteau :** *Latte étroite, tasseau de bois servant à accrocher les tuiles et les ardoises.*
- Lucarne :** *Petite fenêtre, souvent en saillie, percée dans un toit pour laisser entrer le jour sous les combles. Ou, ouverture de petite taille pratiquée dans un mur, une cloison.*
- Marquise :** *Auvent dont l'ossature est en métal et les jours sont vitrés, généralement situé au-dessus d'une porte avec ou sans perron.*
- Matrice cadastrale :** *Document spécifiant les parcelles de terrains à chaque propriétaire d'un secteur.*
- Meneau :** *Chacun des montants ou traverses de pierre divisant la baie des anciennes fenêtres médiévales.*
- Modénature :** *Ensemble des moulurations (proportions et disposition, en relief ou en creux) d'un ouvrage d'architecture caractérisant une façade ; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.*
- Mur bahut :** *Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître, etc.*
- Mur de clôture :** *Mur qui sert à délimiter et à protéger un fonds contre les intrusions de l'extérieur.*

Muret bas : *Petit mur de faible hauteur.*

Noue : *Angle rentrant formé par l'intersection de deux pans de toiture (ouvrage d'étanchéité).*

Parcelle : *Portion de terrain de même culture ou de même utilisation, constituant une unité de la matrice cadastrale.*

Parcelle en drapeau : *Parcelle située en cœur d'îlot et desservie par une voie étroite ; à l'image d'un drapeau sur son mat.*

Parcelle en lanière : *Parcelle en bande étroite.*

Perron : *Degré(s) extérieur(s) qui se termine(nt) par un palier de plain-pied avec la porte principale d'une maison, d'un immeuble.*

Perspirabilité : *Capacité des matériaux à évacuer les échanges hygrométriques permanents avec leur environnement.*

Petit bois : *Traverse ou montant étroit à feuillures qui divisent la surface d'un vitrage de croisée, de fenêtre ou de porte-fenêtre en bois.*

Pignon : *Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux.*

Préenseigne : *Élément de signalisation (inscription, image) qui, sur une voie publique, indique la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.*

Rive de toit : *Extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faite ou les égouts.*

Saillant : *Qui avance, qui est mis en relief.*

Solin : *Couvre-joint destiné à réunir uniformément plusieurs pans de couverture.*

Soubassement : *Partie inférieure d'une construction reposant sur les fondations ou socle d'une pièce d'architecture ou de sculpture.*

Souche de cheminée : *Ouvrage de maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour contenir le ou les conduits de fumée.*

Surface de plancher : *Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'un édifice clos et couvert, mesurée selon une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des murs.*

Tabatière : *Fenêtre de toit de petit format permettant l'accès au plan de couverture.*

Trumeau : *Pan de mur entre deux ouvertures rapprochées.*

Unité foncière : *Tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Elle peut être constituée de plusieurs parcelles.*

Vantelle : *Lamelle, articulée ou non, qui obture une ouverture sur une porte, un portillon ou un volet.*

Pour tous renseignements, contactez les services de la municipalité de Josselin :

Mairie

Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

Tél : 02 97 22 24 17



PLAN LOCAL D'URBANISME

*K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE*

