

COMMUNE DE JOSSELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

approbation du 23 Septembre 2005
modification du 19 juillet 2010
modification simplifiée du 4 Avril 2019
modification du 26 janvier 2023

DISPOSITIONS GENERALES

| | |
|---|----------|
| cadre juridique, zonage et adaptations mineures | 4 |
| travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine | 5 |

DISPOSITIONS COMMUNES a TOUTES LES ZONES **6**

DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE **10**

| | |
|--|-----------|
| Ua et 1AUa : urbanisation centrale existante et future | 11 |
| Uba : urbanisation immédiatement périphérique du centre | 12 |
| Ubb (dont Ubb2) et 1AUb : urbanisation périphérique existante et future | 13 |
| Ui et 1AUi : zones d'activités existantes et futures | 14 |
| UI : urbanisation de loisirs | 15 |
| A : espace agricole | 16 |
| Na : espace Naturel | 17 |
| NI : espace naturel de loisirs | 18 |
| Nv : périmètre réservé à l'accueil des gens du voyage | 19 |
| Nr : périmètre de rénovation | 20 |

2AU : urbanisation à long terme, cette zone ne comporte pas de règlement

DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA ZPPAUP **21**

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

TITRE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique".
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "**Loi d'orientation pour la ville**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "**Loi sur l'eau**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de **protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels** sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur.
- L'arrêté ministériel du 10 05 1996 et l'arrêté préfectoral du 01 12 2003 relatifs à l'**isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.
- **Les règles d'urbanisme des lotissements**, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones du Droit de Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

• **Les zones urbaines dites "zones U"**

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

• **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

• **Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

• **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

• En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. **Des adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

• Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet **d'améliorer la conformité** de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 5 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- **les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
- **les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

TITRE 7 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

• **Naturel :**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

• **Architectural et urbain :**

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** existe sur le centre de Josselin. Le règlement spécifie les règles applicables dans ce secteur.

Archéologique :

- "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "**le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ART 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ART 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La construction d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

ART 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable
- Les accès doivent être suffisants pour assurer la sécurité en cas d'incendies.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations services, ...) est soumise uniquement à la réglementation en vigueur les concernant.

ART 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme au plan d'assainissement présent en annexe du présent PLU.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- Ecoulement des eaux pluviales : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conforme au schéma de l'étude hydraulique par secteurs concernés.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage (sauf zone agricole et industrielle).

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Un schéma d'organisation en vue d'optimiser l'utilisation présente ou ultérieure des sols est obligatoire pour les îlots de propriété de plus de 2 500 m².

ART 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- Annexe : construction accolée à la construction principale.
- Les constructions nouvelles sont interdites dans les marges de recul le long des voies importantes figurant aux documents graphiques. Pourront y être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Le long de la RN 24, conformément à l'article L.111-1-4 (Loi Barnier), les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul figurant aux documents graphiques, à l'exception des aménagements strictement paysagers. Ces reculs sont conformes à l'étude loi Barnier, dont les éléments sont traduits dans les différentes pièces du PLU.
- Les constructions à usage d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation mentionnées.

ART 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H est la hauteur à l'égoût de toiture et d est la distance entre le bâti et la limite séparative.

ART 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ART 9 - L'EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. Il peut être globalisé dans le cadre des lotissements et opérations groupées.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture / faitage (le haut du toit) / acrotère (haut du mur d'un toit plat)
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du RDC ne peut dépasser + 0.5 m par rapport au terrain naturel moyen. Le terrain naturel moyen est défini par la hauteur moyenne calculée entre le point le plus haut et le point le plus bas du niveau de sol naturel avant travaux et sur lequel l'emprise de la construction est projetée.

ART 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on veillera à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux devront être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

ART 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-dessous.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17, R332-24 du code de l'urbanisme (taxe à la commune).

Appartement en immeuble collectif

| | |
|------------------------|--|
| Studio..... | 1 pl. par logement |
| 2 pièces et plus | 1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements |

Habitat individuel

| | |
|--|---|
| Maison individuelle hors lotissement..... | 2 pl. par logement |
| Lotissement à usage d'habitation et groupes d'habitation..... | 1 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements |
| Foyer de personnes âgées..... | 1 pl. pour 5 logements |

Equipements

| | |
|---|---------------------------------|
| Etablissement d'enseignement du 1er degré..... | 1pl. par classe |
| Etablissement d'enseignement du 2ème degré..... | 2 pl. par classe |
| Etablissement hospitalier et clinique..... | 75% de la SHON |
| Piscine – Patinoire..... | 50% de la SHOB |
| Stade - Terrain de sports..... | 10% de la surface du terrain |
| Salle de spectacle, de réunions..... | 1 pl. pour 5 personnes assises |
| Lieu de culte..... | 1 pl. pour 15 personnes assises |
| Autres lieux recevant du public..... | 40% de la SHON |

Activités

| | |
|--|---|
| Etablissement industriel ou artisanal..... | 30% de la SHOB |
| Entrepôt..... | 30% de la SHOB |
| Commerces de moins de 150 m ² | pas de places obligatoires |
| Commerces de 150 à 499 m ² | 1 pl. pour 30m ² de surface de vente |
| Commerces de 500 m ² à 999 m ² | 1 pl. pour 15m ² de surface de vente |
| Commerces 1000 à 1999 m ² de la surface de vente.. | 10 pl. pour 100m ² de surface de vente |
| Commerces de 2000 m ² et + de surface de vente..... | 8 pl. pour 100m ² de surface de vente |
| Bureau – services..... | 50% de la SHON |
| Hôtel-restaurant..... | 1pl. pour 10 m ² de salle de restaurant / 1 pl. par chambre. |

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places
- Installations existantes ouvertes au public : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ART 13- LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran, en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie formant écran.
- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire. Elles reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères

- Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.
- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.

Les haies vives de jardins.

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

- Les opérations de logements collectifs doivent comporter des espaces communs récréatifs correspondant à au moins 10 % de la surface totale de l'opération.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHACUNE DES ZONES

Ua et 1AUa **URBANISATION CENTRALE** dispositions particulières

Urbanisation dense et continue, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante – **1AUa** : urbanisation centrale future (avec un schéma d'organisation)

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de Loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)

- **1AUa** : l'implantation des habitations et d'activités compatibles sous réserve qu'elle n'entrave pas la possibilité de mettre en œuvre le schéma d'organisation présent au document d'orientation du présent PLU ou tout autre schéma qui prendrait en compte la totalité de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite des voies ou emprises publiques.
- Toutefois, un alignement différent pourra être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou en fonction d'un plan d'ensemble
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre lorsque les parcelles sont inférieures à 10 mètres de large
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative dans le cas de parcelles supérieures à 10 mètres

Emprise au sol maximale des constructions (Art.9)

- 30 % au-delà d'une bande construite de 12 mètres par rapport à la limite de la voie (sauf mise aux normes de locaux existants)
- 100 % mètre dans la bande de 12 mètres par rapport à limite de la rue

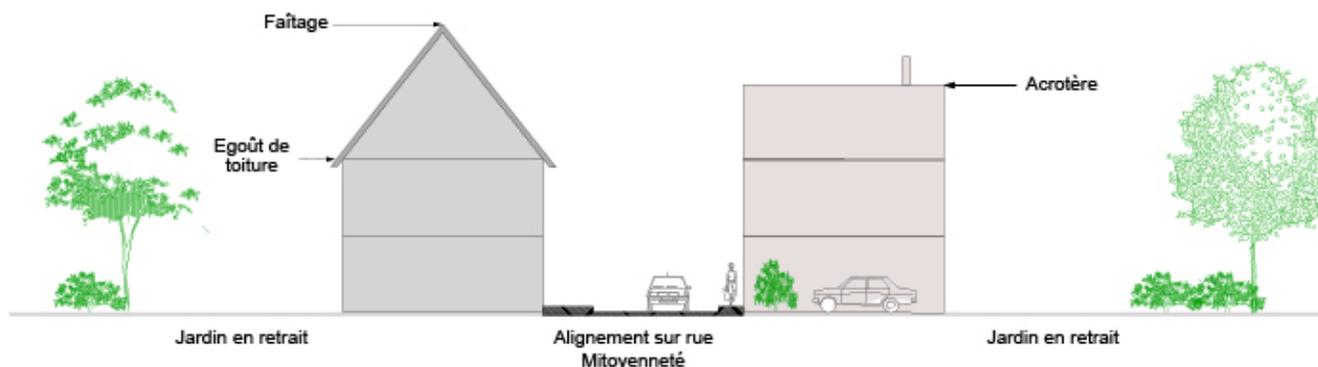
Hauteur maximale (Art.10)

La hauteur ne peut excéder un mètre de différence par rapport à la hauteur du faîtage des constructions voisines. Dans le cas de façades de plus de 20 mètres, une différence d'un étage pourra être tolérée sur 40 % du linéaire.

Aspect extérieur (Art.11)

- **Les clôtures sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :
 - les clôtures anciennes seront conservées et restaurées
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 mètre au-dessus du sol naturel soit doublés de haies vives soit surmontés d'une lisse, le tout ne dépassant pas 1,20 mètre sauf dans le cas de prolongement de bâti.
 - Murs de pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres, couronnés pour éviter le ruissellement des eaux de pluie, en accord avec la maçonnerie de la façade
 - Grillage sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,20 mètre doublé d'une haie vive.
 - talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- **Pour les clôtures en limite séparative** et en fond de parcelle, les clôtures (maçonnerie de pierre apparente, maçonnerie enduite, palissades en bois) pourront atteindre une hauteur de deux mètres.
- Les plaques de béton moulées sont interdites
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement

Ua et 1AUa



Uba URBANISATION PERIPHERIQUE dispositions particulières

Urbanisation immédiatement périphérique du centre, majoritairement comprise dans la ZPPAUP, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de Loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)

- Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter à 8m maximum de la limite des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de préserver un élément végétal de qualité et structurant le paysage, un espace boisé ou un élément de patrimoine, identifiés au PLU. Lorsque le projet se situe à l'intersection de voies, la règle ne s'applique que sur une seule voie.
- L'alignement du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder un décalage de plus de un mètre par rapport aux lignes de faîtage des constructions existantes sur les parcelles voisines, sauf si celles-ci sont édifiées en retrait de limite des huit mètres par rapport à l'emprise des voies.
- Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Lorsque les parcelles mesurent plus de 20 mètres de façade, les constructions principales doivent s'implanter au moins sur une limite séparative. L'implantation des constructions en limite séparative ne s'aura être imposée lorsqu'il s'agit :
 - de préserver un élément végétal de qualité et structurant le paysage, un espace boisé ou un élément du patrimoine identifié au PLU ou un équipement d'intérêt collectif ou de services publics
 - de réaliser une extension de la construction

Emprise au sol maximale des constructions (Art. 9)

- Constructions à usage d'habitation : 60 %

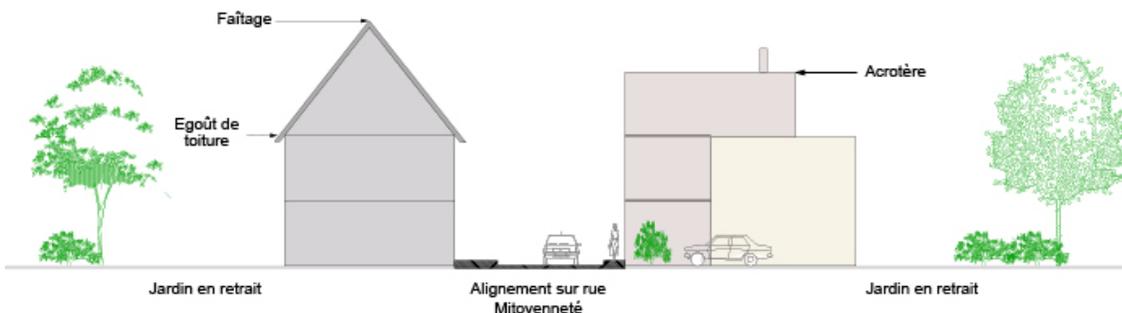
Hauteur maximale (Art.10)

- Au nord de l'Oust : 7,5 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère, 13 mètres au faîtage
- Au sud de l'Oust : 6 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère, 11 mètres au faîtage.
- La hauteur ne peut excéder un mètre de différence par rapport à la hauteur du faîtage des constructions voisines.
- Dans le cas de façades de plus de 20 mètres, une différence d'un étage pourra être tolérée sur 40 % du linéaire.

Aspect extérieur (Art.11)

- **Les clôtures sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :
 - les clôtures anciennes seront conservées et restaurées
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel soit doublés de haies vives soit surmontés d'une lisse, le tout ne dépassant pas 1,20 m sauf dans le cas de prolongement de bâti.
 - Murs de pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres, couronnés pour éviter le ruissellement des eaux de pluie, en accord avec la maçonnerie de la façade
 - Grillage sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,20m doublé d'une haie vive sauf pour un équipement d'intérêt collectif ou de services publics, le grillage sur poteaux métalliques pourra atteindre une hauteur limite de 2 m.
 - talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
 - les plaques de béton moulées sont interdites
- **Pour les clôtures en limite séparative** et en fond de parcelle, les clôtures (maçonnerie de pierre apparente, maçonnerie enduite, palissades en bois) pourront atteindre une hauteur de deux mètres.
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement

Uba



Page modifiée par modification approuvée le 19 juillet 2010
Page modifiée par modification simplifiée approuvée le 4 avril 2019

Ubb (dont Ubb2) et 1AUb URBANISATION PERIPHERIQUE dispositions particulières

Ubb : Urbanisation périphérique existante, dont le sous-secteur **Ubb2** qui distingue les activités artisanales, industrielles ou commerciales implantées le long de la RN24 et pour lequel seules des règles de hauteur maximale diffèrent. **1AUb** : Urbanisation périphérique future (avec un schéma d'organisation)

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de Loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)

- **1AUb** : l'implantation des habitations et d'activités compatibles sous réserve qu'elle n'entrave pas la possibilité de mettre en œuvre le schéma d'organisation présent au document d'orientation du présent PLU ou tout autre schéma qui prendrait en compte la totalité de la zone, à l'exception de la zone de Bellevue dans laquelle le schéma élaboré dans l'étude Loi Barnier s'applique obligatoirement.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)

- Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions peuvent s'implanter à la limite des voies et emprises publiques.
 - 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.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d > H/2$).

Emprise au sol (Art. 9)

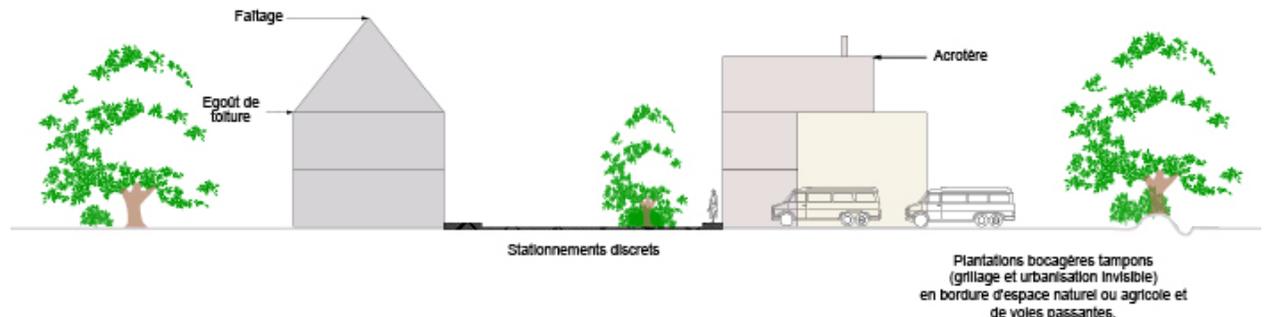
- Constructions à usage d'habitation : 60% -

Hauteur maximale (Art.10)

- au nord de l'Oust (à l'exception de la zone « des Ormeaux ») : 7.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ; 13 mètres au faîtage
- au sud de l'Oust et dans le lotissement « des Ormeaux » : 6 mètres à l'égout et à l'acrotère ; 11 mètres au faîtage
- La hauteur ne peut excéder un mètre de différence par rapport à la hauteur du faîtage des constructions voisines.
- Dans le cas de façades de plus de 20 mètres, une différence d'un étage pourra être tolérée sur 40 % du linéaire.
- Dans le sous-secteur Ubb2 uniquement : 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ; 13 mètres au faîtage.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les stationnements doivent tenir compte des recommandations d'intégration paysagère contenues dans l'étude loi Barnier.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanats, d'industries et d'entrepôts :
 - Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple. Pour ceux 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 façades doivent être majoritairement composées d'un bardage à ondes, 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.
 - Les éléments d'auvent nécessaires seront en structure suspendue.
 - Les couleurs doivent respecter une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs doit être fournie, 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.
- 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.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères
 - Muret maçonné d'une hauteur maximale de 0.8 mètres au-dessus du sol naturel doublé de haies vives, surmonté le cas échéant d'une lisse, l'ensemble ne pouvant excéder 1,50 mètres de hauteur.
 - Grillage doublé d'une haie vive
- Le grillage ou le claustra s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive.
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement



Ui et 1AUi **ZONE D'ACTIVITES** dispositions particulières

Urbanisation accueillant des activités.

Ui : urbanisation industrielle et artisanale existante- **1AUi** : zone d'activités future

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de Loisirs et résidences mobiles de loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

En **1AUib**

Les activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère commercial et hôtelier prévu sur la zone

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.
- **1AUia et 1AUib** : l'implantation d'activités sous réserve qu'elle soit compatible avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

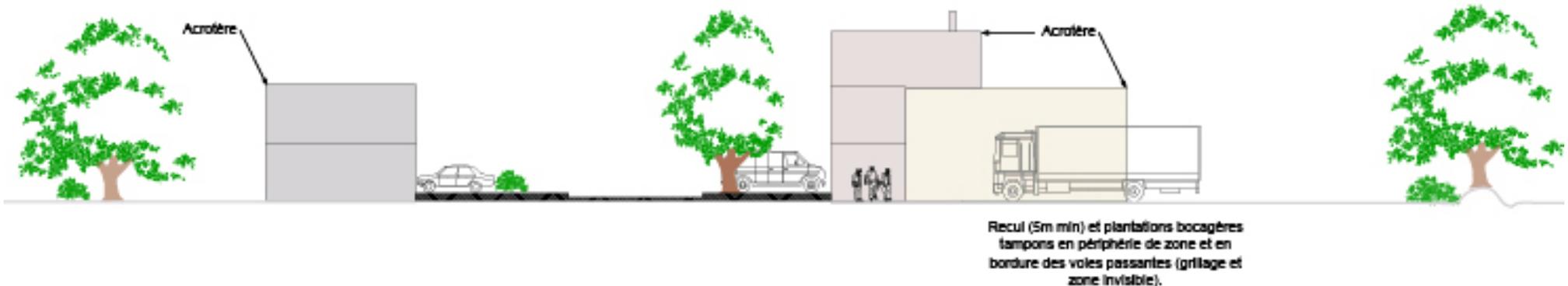
- Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les installations classées soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux zones d'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux zones d'habitat.
- Les autres installations, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être à au moins 3 mètres de ces limites

Aspect extérieur (Art.11)

- Les stationnements doivent tenir compte des recommandations d'intégration paysagère contenues dans l'étude loi Barnier.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanats, d'industries et d'entrepôts :
 - Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple. Pour ceux 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 façades doivent être majoritairement composées d'un bardage à ondes, 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.
 - Les éléments d'auvent nécessaires seront en structure suspendue.
 - Les couleurs doivent respecter une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs doit être fournie, 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.
- 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.



UI **URBANISATION DE LOISIRS** dispositions particulières

Urbanisation accueillant des activités de loisirs

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisirs, en dehors des campings dûment autorisés, et conformément à la réglementation.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

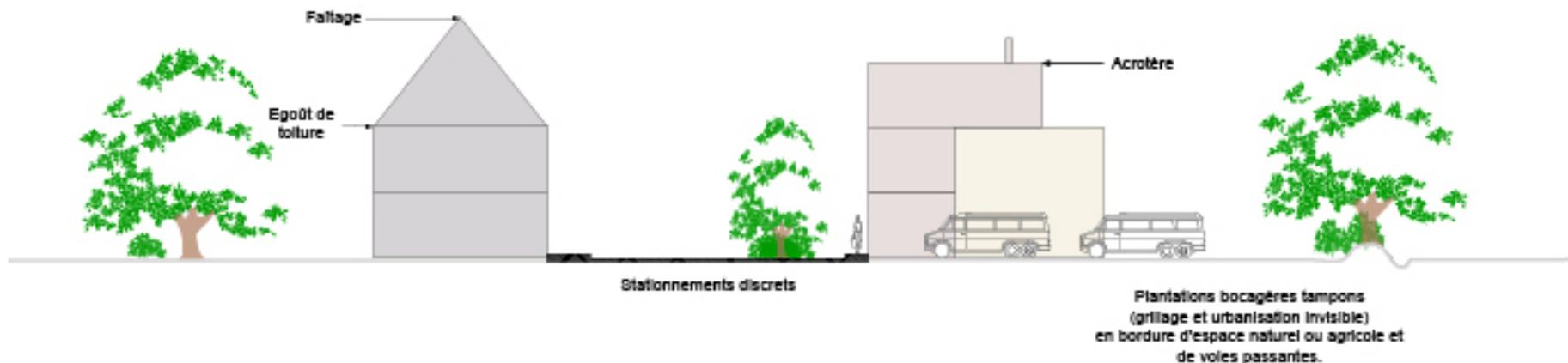
- Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative

Aspect extérieur (Art.11)

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement



A ESPACE AGRICOLE dispositions particulières

Zones dédiées à l'activité agricole

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la rénovation sans changement de destination, et sans création de logement nouveau, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural)
 - l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
 - l'extension mesurée pour un commerce existant non directement liée aux activités de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

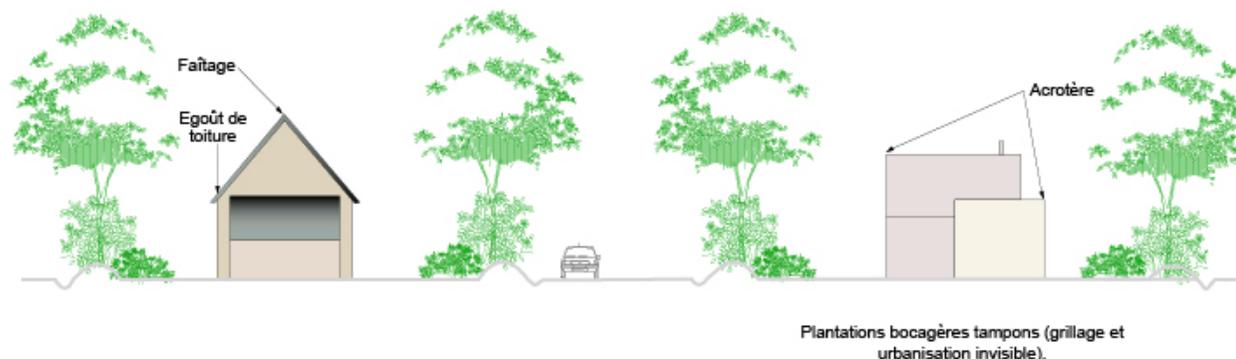
- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NI et Nr.

Hauteur maximale (Art.10)

- Bâtiments utilitaires : non limité
- Habitat : Egoût de toiture et acrotère à 5.5m - faîtage à 9m – Acrotère à 6m
- Les extensions peuvent atteindre à l'égoût, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient juxter.

Plantations (Art.1 3)

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir articles 11 et 13 des dispositions générales), doublé d'un grillage le cas échéant.



Zone de protection de l'espace naturel

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.
- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Sauf dispositions contraires inscrites aux documents graphiques, les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

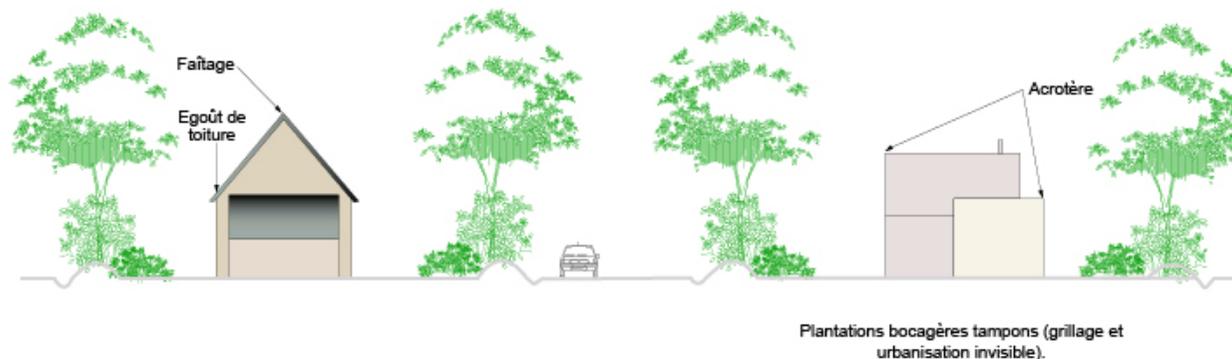
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$).

Hauteur maximale (Art.10)

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir articles 11 et 13 des dispositions générales), doublées d'un grillage le cas échéant.
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement



NI ESPACE NATUREL DE LOISIRS dispositions particulières

Espace accueillant des activités extérieures de loisirs

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art. 2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Sauf dispositions contraires inscrites aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

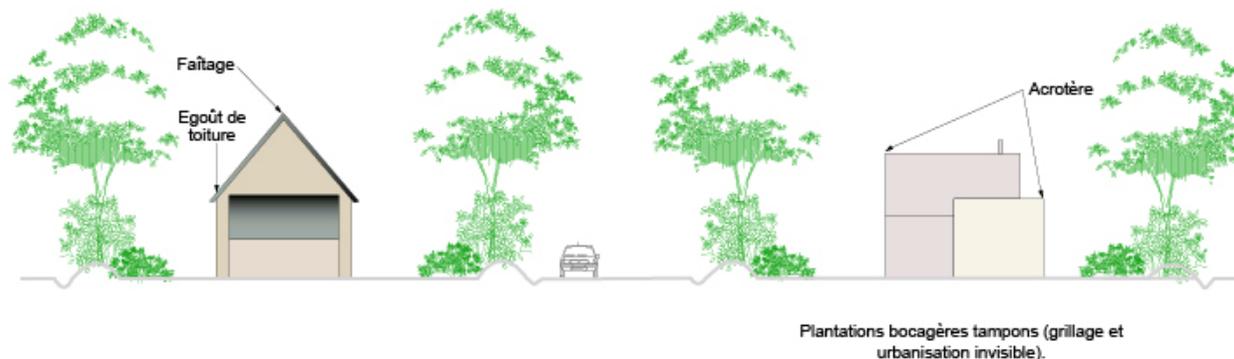
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$)

Hauteur maximale (Art.10)

- Egout de toiture à 5.5 m - Faîtage à 9 m – Acrotère à 6 m

Aspect extérieur (Art.11)

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir articles 11 et 13 des dispositions générales).
- Grillage masqué par la haie plantée
- Les règles applicables au secteur de la ZPPAUP sont rappelées dans le chapitre 3 du présent règlement



Aire d'accueil des gens du voyage

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art. 2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$)

Hauteur maximale (Art.10)

- Egout de toiture à 5.5 m - Faîtage à 9 m – Acrotère à 6 m

Aspect extérieur (Art.11)

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir articles 11 et 13 des dispositions générales).
- Grillage masqué par une haie plantée

Protection du patrimoine ancien

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logements, commerces ou services.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- la réfection de bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans le respect de la construction initiale
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements supplémentaires.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges... et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine
- Les dépendances à ces bâtiments, dans la limite des extensions autorisées, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Aspect extérieur (Art 11)

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir articles 11 et 13 des dispositions générales), le grillage devra être doublé d'une haie vive le cas échéant.
- Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone

DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA ZPPAUP

Article 1 :

- Les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire sont protégés.
- Les immeubles figurant au plan n°1 devront être maintenus, ou si besoin est, restaurés ou améliorés.
- Les mesures de protection s'étendent aussi à tous les éléments d'architecture intérieure ou extérieure faisant intrinsèquement partie de la construction : portes, fenêtres, cheminées, encorbellements, motifs sculptés... Leur restauration sera réalisée dans les mêmes conditions que celles de l'ensemble.

Article 6 :

- pour les immeubles protégés, sera considéré comme alignement le nu extérieur du mur de l'immeuble existant.
- En cas de redent, lorsque la voirie est trop étroite, le trottoir pourra passer sous le bâtiment, conservant ainsi le gabarit de la voie. Ces extensions seront subordonnées à une autorisation d'occuper le domaine public communal

Article 10 : hauteur maximum des constructions.

- Le plan n°2 des hauteurs met en évidence les bâtiments hors volume par excès ou par défaut. Les constructions nouvelles ne tiendront pas compte de ces derniers comme référence.

Article 11 : Dans le secteur de la ZPPAUP, les règles suivantes devront être respectées

- Sont interdits :
 - les pastiches d'architecture étrangère à la région
 - les imitations de matériaux telles que : fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, succédanés de matériaux naturels, etc.
 - l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts ou enduits, carreaux de plâtre, agglomérés, briques, etc.

Les constructions à usage d'habitation

- La rénovation des constructions anciennes protégées et figurant au plan annexe n°1 :

LES FAÇADES :

Les façades à pan de bois apparents ou enduits

- Lors de travaux, les immeubles dont la structure a été à l'origine réalisée pour rester apparente seront remis à nu
- Les immeubles dont rien ne prouve qu'ils ont été conçus pour avoir leurs structures apparentes pourront rester enduits (les bois sont alors de qualité médiocre).
- Dans les deux cas, les sculptures, moulures et ferronneries seront restaurées.
- Un soin particulier sera apporté au dessin des menuiseries, en se référant à celles devant exister à l'origine (dimension des carreaux, meneaux, etc...)
- Les matériaux de remplissage seront enduits, soit au nu des bois, soit en recouvrement total.
- Les bois restant apparents seront huilés et pourront être teintés de couleurs soutenues ou vives, plus ou moins foncées, ils se détacheront sur les enduits.
- La volumétrie des toitures sera maintenue, si elle conserve son aspect d'origine, ou remise en état avec le plus grand soin possible.

Les façades en pierre apparentes

- Les façades en pierre de taille conserveront leur état d'origine. Elles seront simplement lavées au jet sous pression.
- Le sablage ne peut être admis qu'exceptionnellement. L'emploi d'outils tels que chemin de fer sera proscrit
- Il est interdit de peindre la pierre. Les trous, scellements, pierres abimées, seront remplacées par des pierres saines, si possible de récupération.
- Pour les appareillages assisés en moellons de schistes prévus pour rester apparents, les appareillages de pierre de taille des baies viendront affleurer l'appareillage de schiste. A l'exception des bâtiments du XVIIIème, sur les façades desquels un enduit très fin vient mourir sur les pierres d'encadrement.
- Si un mur doit être rejointoyé, les nouveaux joints seront réalisés soit au mortier à liant hydraulique sur lequel on intervient avant la prise, soit au mortier de chaux coloré par du sable régional, brossé après séchage. Les joints seront légèrement en creux pour atteindre l'épaisseur la plus faible entre les pierres et laisser à celle-ci leur pleine valeur.

Les façades enduites

La composition des mortiers sera la suivante : chaux blanche et sable de forte granulométrie teintée dans la masse éventuellement additionnée d'un peu de ciment blanc.
L'enduit pourra recouvrir l'ensemble ou être réalisé « à pierre vue » laissant seulement apparentes les pierres les plus saillantes en laissant mourir l'enduit jusqu'à son arrivée sur la pierre.
Les enduits au mortier de ciment formant sur les matériaux anciens une couche plus dure qui se fissure rapidement sont interdits.
Ces enduits devront être soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

LES OUVERTURES ET ELEMENTS DE COUVERTURE :

Les souches de cheminées

Pour les immeubles en pierre apparente, elles resteront dans leur matériau d'origine.
Dans les autres cas, elles seront enduites et conserveront la souplesse de leurs matériaux d'origine.
Les souches de type industriel sont interdites.

Les lucarnes

Elles seront maintenues ou restituées dans leur gabarit ancien.
Tous les percements nouveaux en couverture (vélux ou lucarne), toutes les modifications de lucarnes existantes, feront l'objet d'une demande d'autorisation.
Les lucarnes capucines, lucarnes à fronton ou lucarne à un versant sont seules autorisées.

Les bardages

Le bardage des pignons, des chevronnières, des souches de cheminées par des matériaux de couverture est interdit. Pour des raisons techniques, les pignons pourront, sous réserve du dépôt d'un permis de construire, être complètement recouverts par des matériaux plans, lisses, de grandes dimensions, (1 X 2 m minimum). La teinte de ces matériaux devra être proche de celle des murs ou former un camaïeu avec ceux-ci.

- Les constructions contemporaines :

Afin de ne pas brider la réalisation d'architecture créative, les règles imposées aux constructions nouvelles sont limitées.

Toute réalisation contemporaine devra toutefois se conformer aux lois de la composition et de l'insertion en tissu ancien que les concepteurs doivent connaître.

- Le volume : il sera en harmonie avec la volumétrie environnante. Les constructions contemporaines exprimeront le rythme des parcelles sur lesquelles elles seront bâties.
- La couverture : Josselin bénéficie d'un jeu de toits accidentés animant la silhouette générale. Le couronnement des constructions nouvelles s'appréciera à deux échelles : à proximité ou éloigné du bâtiment. Elles devront traduire les deux constantes que sont la ligne d'égoût et la ligne de faîtage. Ces couronnements seront constitués d'une combinaison d'éléments traditionnels à plusieurs versants ou d'éléments de toiture-terrasse. Dans tous les cas, une différence de pente ou de matériau permettra de différencier la façade de la couverture.
- La façade : elle sera traitée soit comme un mur percé, soit comme une ossature vitrée, mais dans les deux cas, on veillera à respecter les principes de construction, la rythmique, les rapports entre les pleins et les vides de l'architecture josselinaise.

Les devantures de magasin

Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de l'immeuble (du sol au faîtage) et devra être présenté avec les immeubles contigus dessinés ou à défaut, pris en photo.

Qu'elles soient traitées en applique ou en feuillure, les devantures seront dans la continuité des étages (sauf dans le cas d'encorbellement) assurant visuellement la descente de charge de l'immeuble.

Les percements les plus larges devront garder des proportions verticales ou carrées

La devanture sera recoupée par des éléments de menuiserie afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble

L'échantillonnage de matériaux disparates est interdit. Les matériaux seront en relation avec ceux employés sur la façade de l'immeuble.

Les éléments de fermeture seront dans tous les cas dissimulés.

Les aluminiums anodisés, ton naturel, sont interdits.

Plan n° 1 : Constructions protégées dans le cadre de la ZPPAUP



Plan n° 2 : constructions hors gabarit, ne pouvant servir de référence pour les règles de hauteur

-  Immeubles hors gabarit par excès
-  Immeubles hors gabarit par défaut

