

Plan Local d'Urbanisme



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

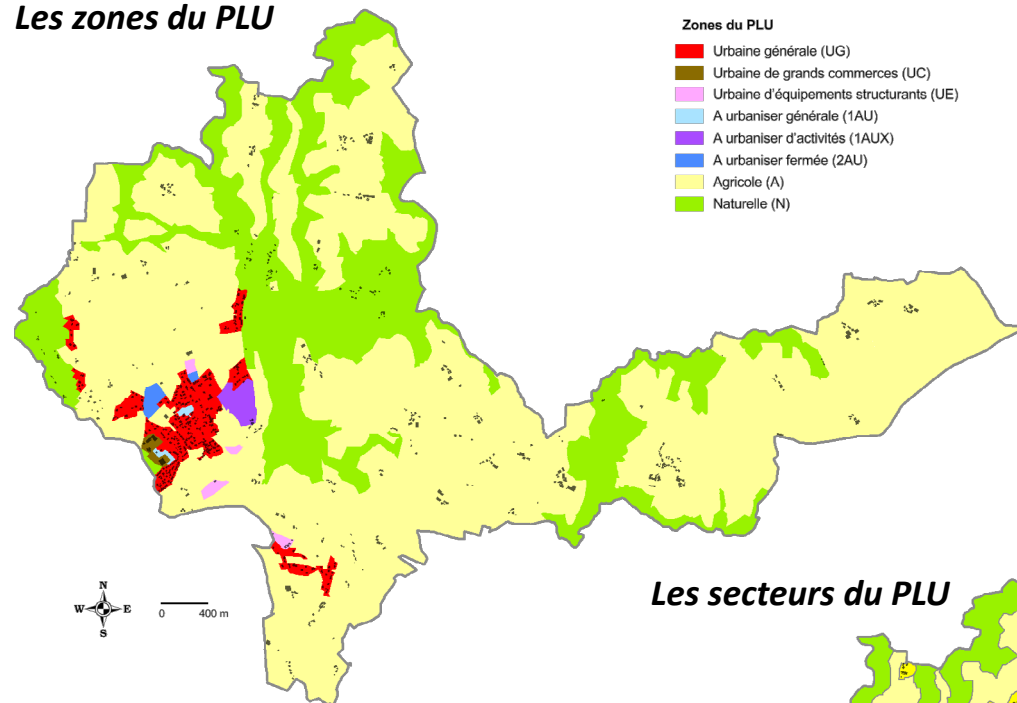
Règles générales	5
I. Zone urbaine générale (UG)	7
II. Zone urbaine de grands commerces (UC)	14
III. Zone urbaine d'équipements structurants (UE)	17
IV. Zone à urbaniser (1AU)	20
V. Zone à urbaniser d'activités (1AUX)	21
VI. Zone à urbaniser fermée (2AU)	25
VII. Zone agricole (A)	27
VIII. Zone naturelle (N)	31
IX. Prescriptions figurants au règlement graphique	35
X. Annexe : lexique	41

Les termes et expressions en italique suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire annexé au règlement.

Les zones du PLU

Zones du PLU

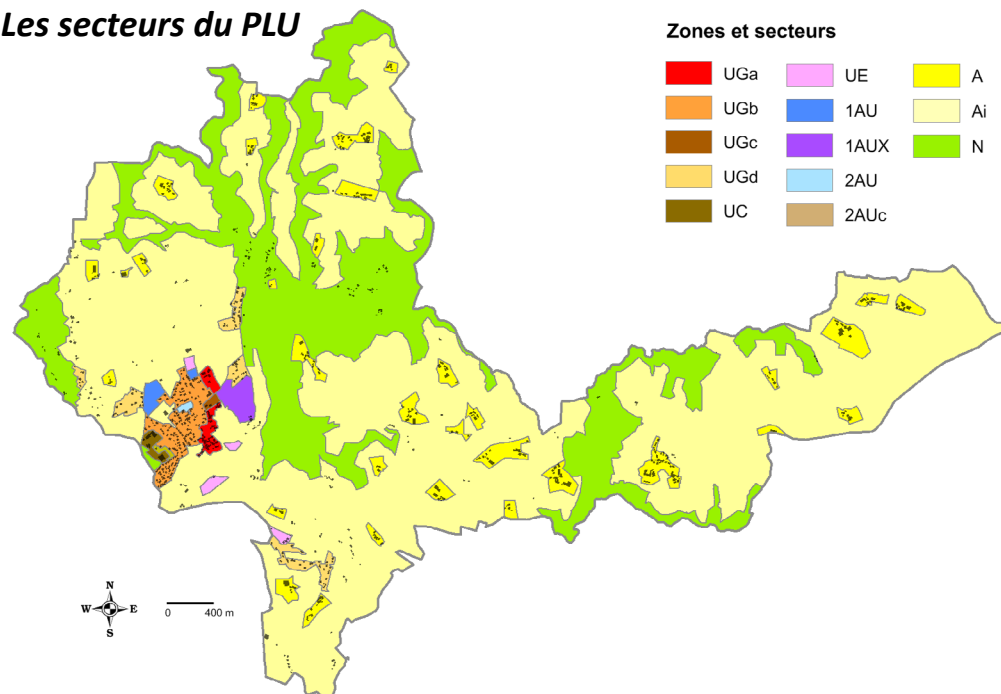
- Urbaine générale (UG)
- Urbaine de grands commerces (UC)
- Urbaine d'équipements structurants (UE)
- A urbaniser générale (1AU)
- A urbaniser d'activités (1AUX)
- A urbaniser fermée (2AU)
- Agricole (A)
- Naturelle (N)



Les secteurs du PLU

Zones et secteurs

- | | | |
|---|--|---|
| ■ UGa | ■ UE | ■ A |
| ■ UGb | ■ 1AU | ■ Ai |
| ■ UGc | ■ 1AUX | ■ N |
| ■ UGd | ■ 2AU | |
| ■ UC | ■ 2AUc | |



RÈGLES GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Dans le règlement écrit, sauf mention contraire, toutes les représentations graphiques de la règle ont une portée illustrative.

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Les dispositions graphiques portées sur les plans en annexes complètent le présent règlement écrit.

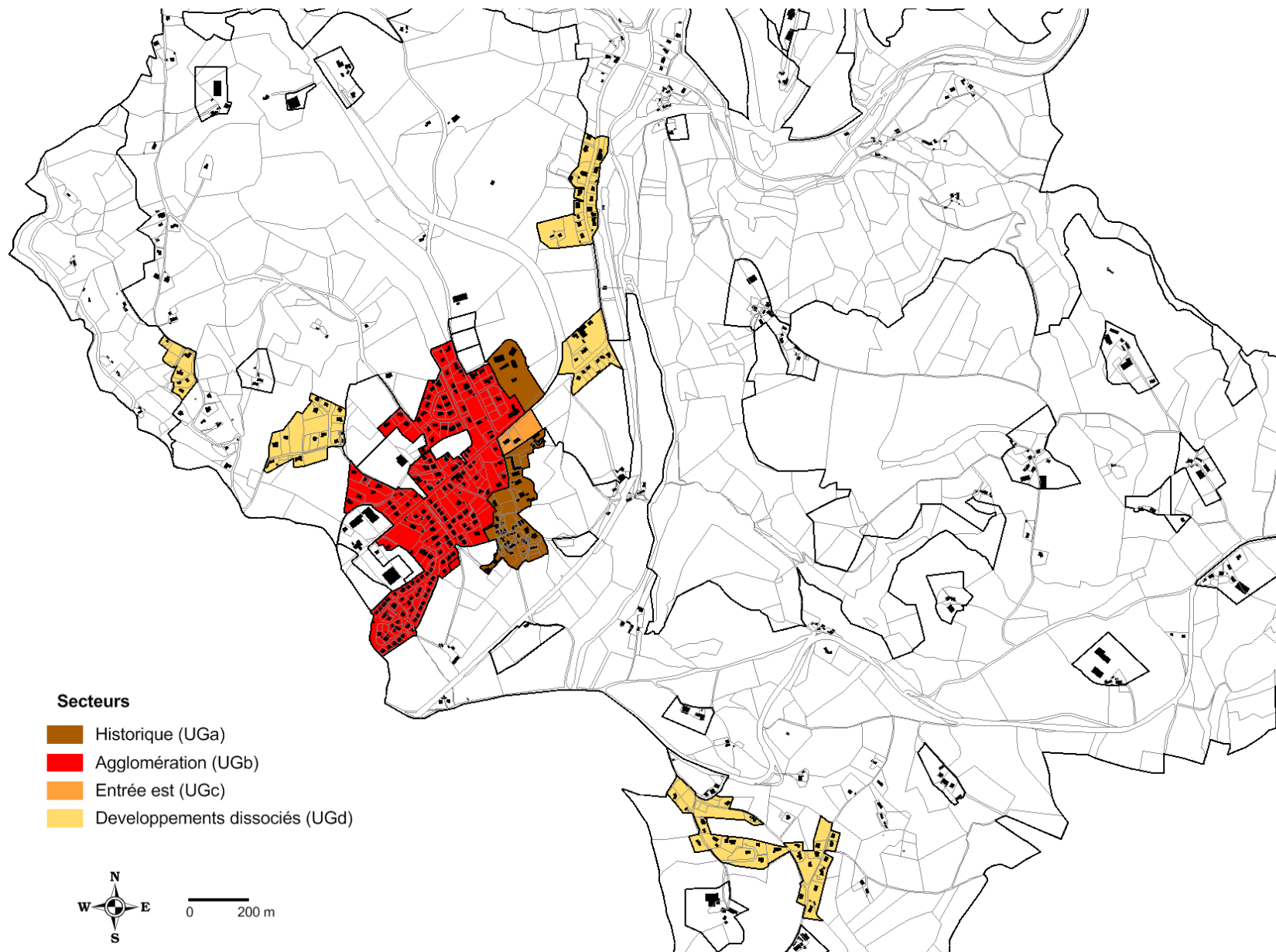
Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La collectivité souhaite appliquer le droit de préemption urbain à l'ensemble des zones U et AU du plan de zonage.

La trame verte et bleue est inscrite aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 151-23 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite.

Les travaux non soumis à un permis de construire, sur les éléments de patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition de ces mêmes éléments de patrimoine bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Secteurs de la zone UG



I. ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG)

La zone Urbaine Générale (UG) couvre des secteurs de la commune dans lesquels une mixité des fonctions urbaines existe ou est souhaitée. Elle comprend différents types de secteurs (cf. carte page ci-contre). Une partie de la zone est également concernée par le zonage du PPRI de la Rance.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les industries et entrepôts
- les exploitations agricoles et forestières
- les terrains de camping et de caravanning,
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de santé publique.

2. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les nouvelles constructions à vocation de commerce, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 500 m².

Sur le **secteur Entrée est (UGc)**, sont autorisés les logements à condition d'être aménagés en étage d'un bâtiment accueillant des commerces ou des services en rez-de-chaussée.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

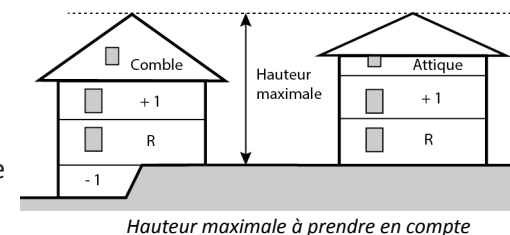
Emprise au sol maximale des constructions

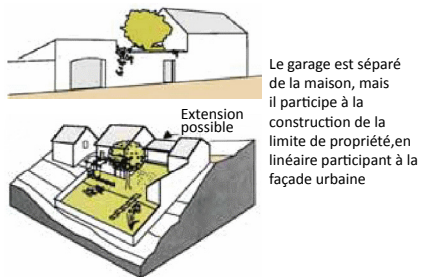
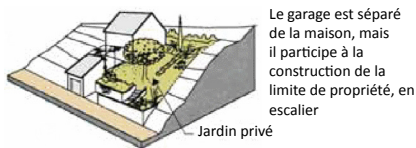
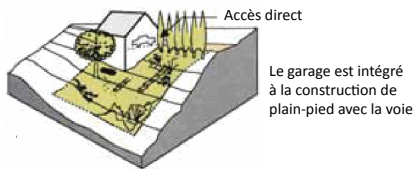
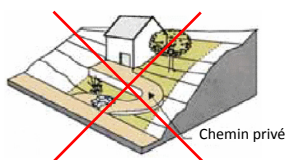
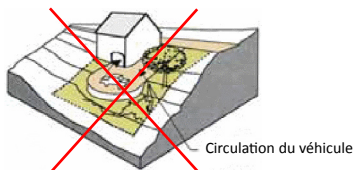
L'*emprise au sol** des habitations ne peut pas excéder 150 m².

Hauteur maximale des constructions

En dehors du secteur défini dans le plan des hauteurs maximales :

- la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus un étage de combles ;



Exemple satisfaisant d'intégration dans la pente**Exemple non satisfaisant d'intégration dans la pente**

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble

Source : CAUE 81

- dans les secteurs Agglomération (UGb) et Entrée est (UGc), la hauteur peut être portée à 2 étages sur rez-de-chaussée plus des combles ;
- la hauteur des annexes ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

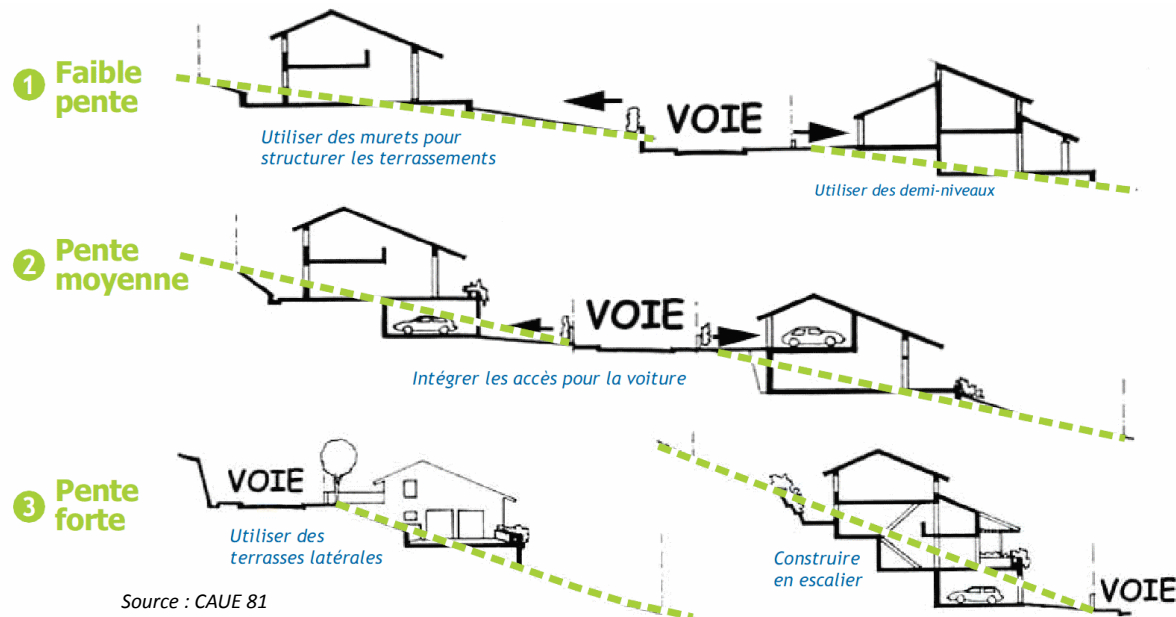
Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère des règles générales ;
- pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif, ou à la production d'énergie renouvelable.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.



Source : CAUE 81

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations doivent être parallèles à une limite du domaine public.

Dans le secteur **Historique** (UGa) les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement. Néanmoins un recul peut être admis pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur **Historique** (UGa), les nouvelles constructions doivent être situées sur au moins une des limites latérales de l'*unité foncière**.

Dispositions particulières

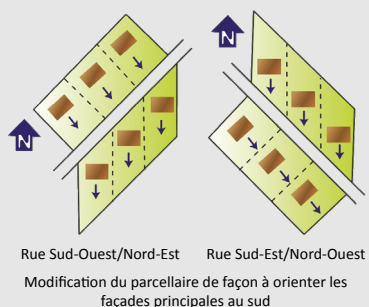
Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des dispositions d'implantation autres peuvent être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- soit pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère des règles générales ;
- soit pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif, ou à la production d'énergie renouvelable ;
- soit dans les secteurs **Agglomération** (UGb) et **Développements dissociés** (UGd) en raison d'un dénivelé du terrain contraignant.

Dans le secteur **Historique** (UGa), l'isolation par l'extérieur est interdite.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage urbain dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Exemple de dérogation d'alignement satisfaisant

Source : Groupe Re Sources



Constructions en «L» respectant un alignement avec l'espace public dans le bourg ancien



Construction en retrait permettant de conserver un mur en pierre dans le bourg ancien

Exemples d'alignements possibles

Exemple d'alignement sur le domaine public et en limite séparative



Exemple d'alignement dérogeant en limite avec le domaine public pour conserver un muret

Caractéristiques architecturales

Les façades

Les couleurs des façades doivent être dans les tons des maisons voisines et s'inspirer des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Des colorations de type terre naturelle ou ocre sont autorisées. La couleur blanche est interdite.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique sombre et du bois de teinte naturel est autorisé. Les murs appareillés en pierres de pays sont également autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Le faîtage des constructions implantées en bordure de voie doit être parallèle à l'alignement des façades principales. Les murs pignon sur rue ne sont autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

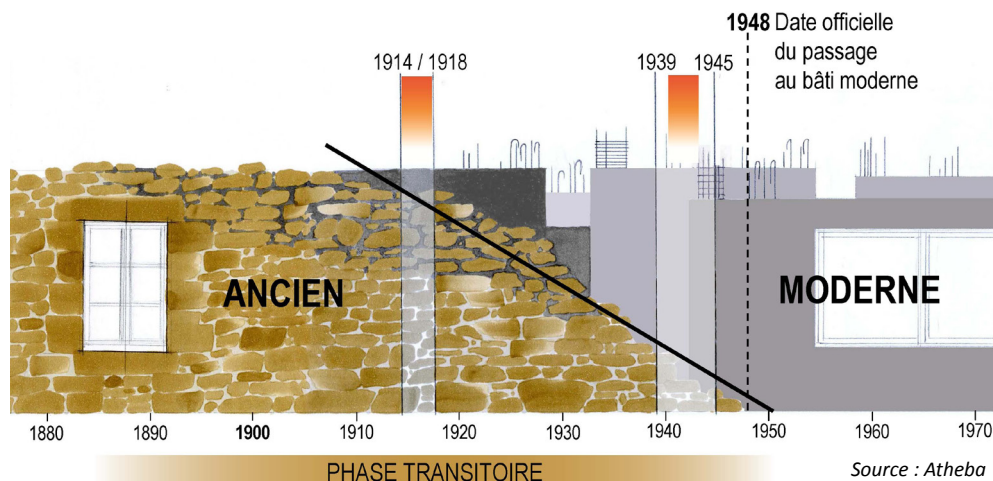
Pour le bâti ancien, les éléments d'architecture ancienne de façades doivent être conservés et mis en valeur en particulier les balcons et escaliers en façade, avec leur garde corps en bois, les poteaux, les solives et planchers bois qui caractérisent les façades de la châtaigneraie, ainsi que les « placadous ».



Rénovation réussie du bâti ancien : respect des matériaux et des éléments de décor (Saint-Etienne)



Rénovation contemporaine réussie : réinterprétation des codes architecturaux (Saint-Etienne)



Dans le cadre d'une rénovation, toute la *modénature** existante et en particulier les encadrements d'ouverture en bois ou en granit, chaînage d'angle, les débords de toiture... sera conservée et restaurée.

Sur le bâti repéré pour être protégé, les vérandas, y compris aux étages supérieurs, qui entraîneraient une fermeture du balcon bois traditionnel sont interdites. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrières et devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment (maintien de l'avant toit et du garde corps).



Placadou : petit plancher intégré à la charpente qui couvre le perron (bolet) sur lequel séchaient noix, châtaignes, maïs, haricots en grains...



Couleur de façade adaptée, éléments de décor correctement intégrés et toiture conservée (Saint-Etienne)

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être bien intégrés au pan de celle-ci et cohérent au regard de la trame d'ouvertures de la façade :

- plus haut que large,
- avec une largeur identique ou inférieure à celle des fenêtres du dernier niveau,
- et alignés sur les fenêtres du dernier niveau.

Les lucarnes sont autorisées à condition d'être alignées sur les fenêtres des niveaux inférieurs.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé. En secteur **Historique** (UGa) elles doivent être d'aspect tuile canal rouge flamme.

Les toitures en lauzes ou en ardoises peuvent être reconstruites dans les mêmes matériaux.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les menuiseries

Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

En bordure de voies, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

Dans le cas de l'implantation d'un mur ou mur bahut, celui-ci ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Dans le secteur **Développements dissociés** (UGd) l'utilisation du grillage n'est autorisée que s'il est doublé par une haie vive qui le masque depuis l'extérieur de l'unité foncière*. Des dérogations peuvent être accordées sur les clôtures en limite séparative entre deux maisons.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

Dans le secteur **Développements dissociés** (UGd) les clôtures doivent être perméables.



Châssis bien intégré dans la toiture (Saint-Etienne)



Agencement des lucarnes satisfaisant (Saint-Etienne)



Exemple de toiture végétalisée à Sioniac, 19 (Source : Architecture sur Mesure, Monique Frosch)



Exemples de système autonome d'assainissement écologique : en haut avec un coffrage en bois, en bas avec une mare en sortie (source : Aquatiris)

Secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction et dans le bâti environnant.

Secteurs bénéficiant d'une majoration de volume constructible

Les bonus suivants peuvent être accordés aux nouvelles constructions, sans toutefois être cumulables :

- bonus maximal de 30% d'emprise au sol en cas de toiture végétalisée sur au moins 50% de la surface totale de toiture du bâtiment ;
- bonus maximal de 30% d'emprise au sol en cas d'alimentation du bâtiment à au moins 50% par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- bonus maximal de 30% d'emprise au sol en cas d'isolation par l'extérieur ;
- dans les secteurs où l'assainissement est autonome, bonus maximal de 30% d'emprise au sol en cas de système autonome d'assainissement écologique ;
- bonus maximal de 20% d'emprise au sol dans le cas d'une implantation des pièces à vivre au sud.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de l'unité foncière*.

Dans le secteur **Développements dissociés** (UGd) elles doivent représenter 85% des *espaces libres**.

Par *unité foncière**, il est imposé la plantation d'un arbre pour :

- 4 places de stationnement,
- 200 m² d'*espace libre** de *pleine terre**.

Stationnement

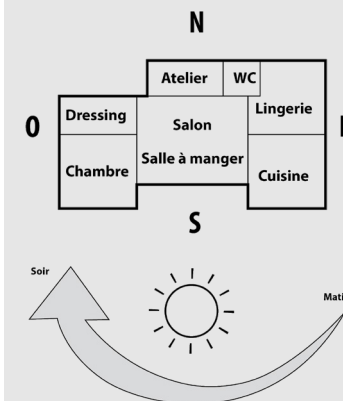
Nombre de places de stationnement

Pour chaque logement sont prévues deux places minimum implantées sur l'unité foncière* hors surfaces couvertes.

Pour les commerces, la surface maximale dédiée au stationnement correspond à 75% de la surface de vente.

Pour les bureaux et l'artisanat, une place de stationnement au maximum est prévue par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Pour tout hébergement collectif (Hôtels, résidences, EHPAD...) une place de stationnement est prévue par chambre.



Exemple de plan avec implantation des pièces à vivre au sud.

C. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Au delà de 30 m de long, les voies en impasse sont interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve qu'un bouclage soit prévu par un cheminement doux.

2. RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Ils doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

II. ZONE URBAINE DE GRANDS COMMERCE (UC)

La zone UC couvre la zone d'activités commerciale du *Pont Rouge*, de part en d'autre de la RN 122. Une partie de la zone est également concernée par le zonage du PPRI de la Rance.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles liées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres du niveau du sol intérieur le plus bas au faîtage ou à l'acrotère.

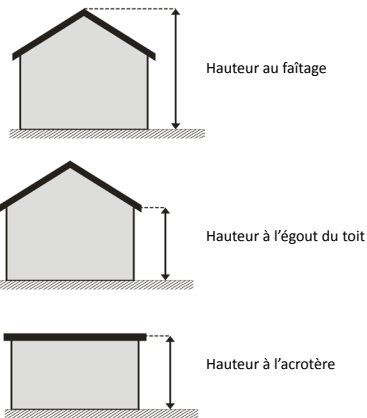
Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les constructions situées sur une même *unité foncière** doivent être implantées soit en extension, soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.



2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les espaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Caractéristiques architecturales et paysagères

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé.

Elles peuvent être végétalisées.

Les façades

Elles doivent être de teinte sombre.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, elles doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

En bordure de voies elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

En limites séparatives elles ne peuvent excéder une hauteur de 3,00 m.

Les installations et équipements pour lesquels une réglementation ou une assurance impose des hauteurs de clôture supérieures peuvent déroger. Dans ce cas, un soin particulier d'intégration paysagère de la clôture est demandé.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

Secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le bâti environnant.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour toute création ou extension de surface commerciale, il est imposé la plantation :

- d'un arbre minimum pour 8 places de stationnement,
- et d'un arbre pour 400 m² d'espace imperméabilisé (tout types de surface confondues : emprise des bâtiments, espaces de stationnement, voies de circulation, aires de stockage, aires étanches...).

Les bonus suivants peuvent être accordés aux extensions ou nouvelles constructions :

- exonération de planter 1 arbre pour 200 m² d'espace imperméabilisé en cas de toiture végétalisée sur au moins 75% de la surface totale de toiture du bâtiment ;
- les places de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol dédiée au stationnement ;
- plantation d'un arbre minimum pour 8 places de stationnement, si celles-ci sont perméables.

Stationnement***Nombre de places de stationnement***

L'emprise au sol maximale dédiée au stationnement ne doit pas excéder 75 % de la surface de vente.

Les espaces de stationnement réalisés au sein du bâtiment commercial ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol dédiée au stationnement.



Exemple de stationnement végétalisé dans un centre commercial (Brive-la-Gaillarde, 19)

III. ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS (UE)

La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir des équipements et infrastructures publics et d'intérêt général (administratifs, techniques, socio éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs...). Une partie de la zone est également concernée par le zonage du PPRI de la Rance.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles liées équipements d'intérêt collectif et services publics.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres du niveau du sol intérieur le plus bas au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder celle du bâtiment principal.

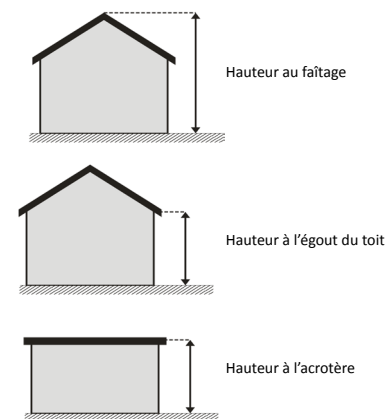
Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère des règles générales ;
- pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif, ou à la production d'énergie renouvelable.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.



2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage urbain dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Caractéristiques architecturales et paysagères

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé.

Elles peuvent être végétalisées.

Les façades

Elles doivent être de couleur de pierre de pays. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, elles doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation du grillage n'est autorisée que s'il est doublé par une haie vive qui le masque depuis l'extérieur de l'*unité foncière**.

En bordure de voies elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

En limites séparatives elles ne peuvent excéder une hauteur de 3,00 m.

Les installations et équipements pour lesquels une réglementation ou une assurance impose des hauteurs de clôture supérieures peuvent déroger. Dans ce cas, un soin particulier d'intégration paysagère de la clôture est demandé.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

Règlement écrit

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

Secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le bâti environnant.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations.

Stationnement

Une place de stationnement est prévue au maximum par tranche de 3 personnes susceptibles d'être accueillies.

IV. ZONE À URBANISER (1AU)

La zone 1AU couvre des secteurs non équipés et à urbaniser dans lesquels une mixité des fonctions urbaines est souhaitée.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les industries et entrepôts
- les exploitations agricoles et forestières
- les terrains de camping et de caravanning,
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de santé publique.

2. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les nouvelles constructions à vocation de commerce, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède par 500 m².

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent ici les dispositions correspondantes édictées pour la zone urbaine générale (UG).

C. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

S'appliquent ici les dispositions correspondantes édictées pour la zone urbaine générale (UG).

V. ZONE À URBANISER D'ACTIVITÉS (1AUX)

La zone 1AUX couvre des secteurs non équipés et à urbaniser destinés à accueillir des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison - d'une part - de la spécificité de leurs besoins en matière de foncier et d'infrastructures de transport, et - d'autre part - des nuisances qu'elles génèrent.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

sont interdits:

- les exploitations agricoles, exploitations forestières ;
- les activités de commerce de détail, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les centres de congrès et d'exposition.

2. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les logements peuvent être autorisés à la double condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone et d'être intégrés au bâtiment d'activité principal.

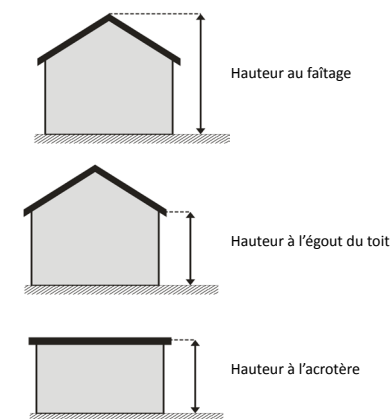
B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres du niveau du sol intérieur le plus bas au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder celle du bâtiment principal.



Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère des règles générales ;
- pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif, ou à la production d'énergie renouvelable.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les constructions situées sur une même *unité foncière** doivent être implantées soit en extension, soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Caractéristiques architecturales et paysagères****Les toitures**

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé.

Elles peuvent être végétalisées.

Les façades

Elles doivent être de teinte sombre.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, elles doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune. En bordure de voies, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m

Dans le cas de l'implantation d'une haie vive, l'utilisation du grillage est autorisée à l'intérieur, et la hauteur maximale autorisée est de 3 m. Dans le cas de l'implantation d'un mur ou mur bahut, celui-ci ne doit pas excéder une hauteur de 1 m.

Des dérogations de hauteur peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

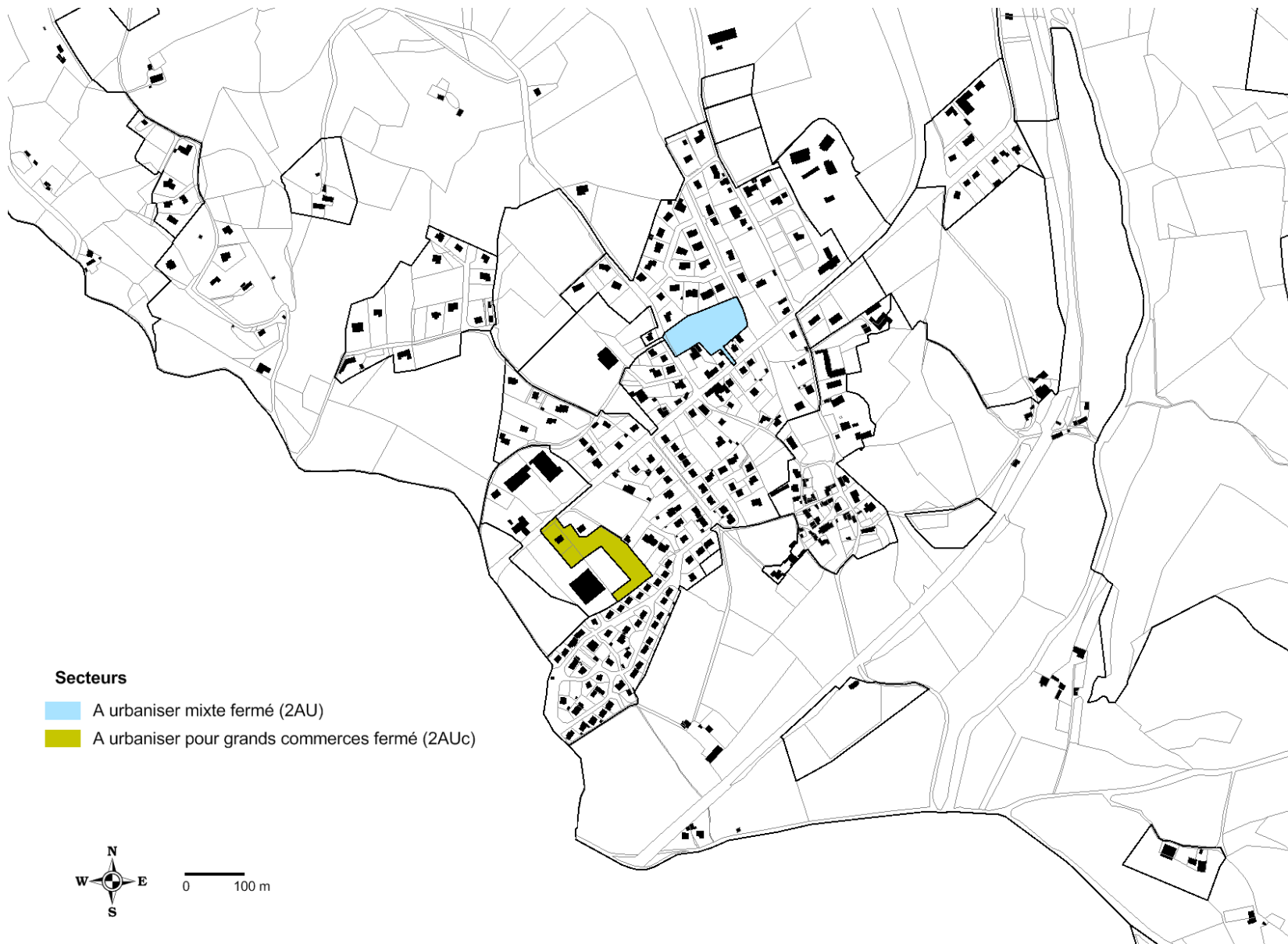
L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations.

Au contact des *unités foncières** résidentielles, un espace tampon d'au moins 20 m d'épaisseur doit être réservé et densément planté sur au moins 10 m d'épaisseur avec des essences arborées et arbustives diversifiées

Secteurs de la zone 2AU



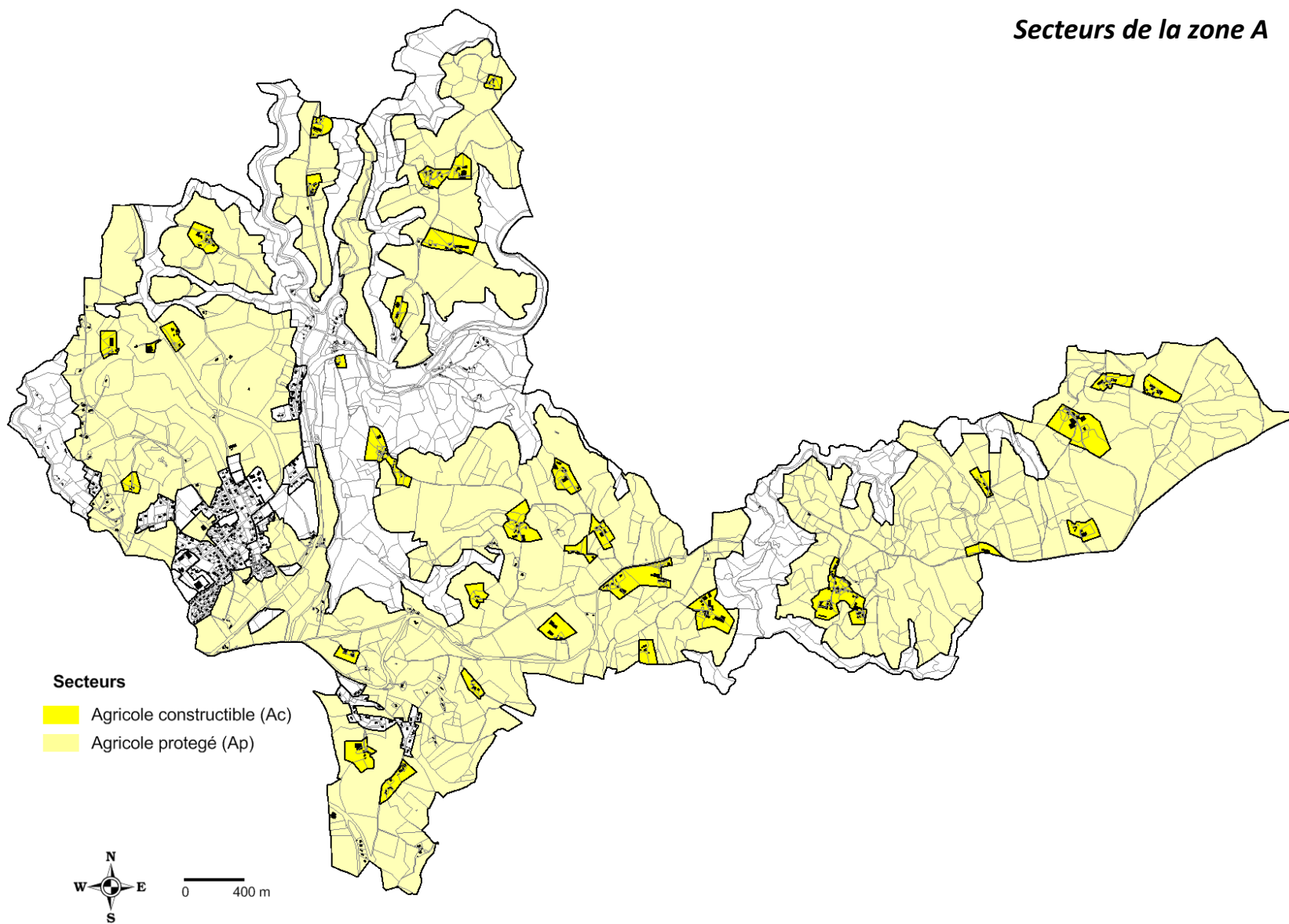
VI. ZONE À URBANISER FERMÉE (2AU)

La zone 2AU couvre des secteurs non équipés et à urbaniser ultérieurement dans lesquels une mixité des fonctions urbaines est souhaitée. Elle comprend un secteur 2AUc destiné à une urbanisation future à vocation de grands commerces.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés nécessite une révision ou une modification du PLU.

Toutes les constructions et installations sont interdites.

Secteurs de la zone A



VII.ZONE AGRICOLE (A)

La zone A a pour vocation de préserver les terres agricoles et d'accueillir les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. Elle comprend deux secteurs limitant plus ou moins celles-ci, et localisés sur le plan de zonage.

Une partie de la zone est également concernée par le zonage du PPRI de la Rance.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans le secteur Ac sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dont la construction du logement de l'exploitant.
- des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière
- des installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec une activité agricole ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages ;
- des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des clôtures ;
- des constructions et installations liées aux activités agro-touristiques accessoires à condition d'être situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement

Dans le secteur Ap sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole et à l'activité forestière;
- des extensions des constructions et installations existantes nécessaires à l'activité agricole ;
- des installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des clôtures ;
- des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 150 m² pour les habitations et 50 m² de surface de plancher pour les extensions des habitations existantes (sans dépasser la surface de la construction d'origine).

Les annexes sont limitées à 3 maximum et pour une emprise au sol cumulée ne pouvant dépasser 80 m².

Hauteur maximale des constructions

En dehors du secteur défini dans le plan des hauteurs maximales, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- un étage sur rez-de-chaussée plus un étage de combles pour l'habitat (les combles peuvent être aménagés) ;
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles (du niveau du sol intérieur le plus bas au faîtage).

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers. La notice décrivant le terrain et présentant le projet qui accompagne l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

La hauteur des annexes et extensions ne peut excéder celle du bâtiment principal.

Implantation des constructions

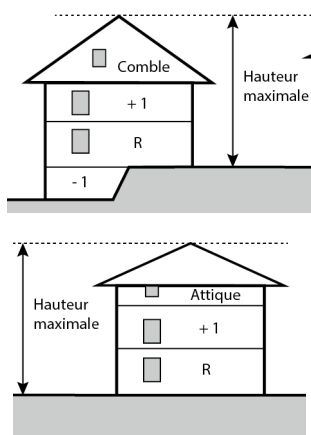
Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les nouvelles maisons d'habitations doivent s'implanter au maximum à 40 m d'un bâtiment d'exploitation.

L'implantation des annexes ne devra pas être localisée à plus de 10 m de la maison d'habitation.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage urbain dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte



Hauteur maximale à prendre en compte pour l'habitat

Règlement écrit

dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Caractéristiques architecturales

Pour les maisons d'habitation et annexes

Les façades

Les façades doivent être de teinte couleur pierre de pays. La couleur blanche est interdite.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique sombre et du bois de teinte naturel est autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être bien intégrés au pan de celle-ci et cohérents au regard de la trame d'ouvertures de la façade :

- plus hauts que larges,
- avec une largeur identique ou inférieure à celle des fenêtres du dernier niveau,
- et alignés sur les fenêtres du dernier niveau.

Les lucarnes sont autorisées à condition d'être alignés sur les fenêtres des niveaux inférieurs.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé.

Les toitures en lauzes ou en ardoises peuvent être reconstruites dans les mêmes matériaux.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

Pour les bâtiments agricolesLes façades

Les façades devront privilégier le bois. Pour les autres matériaux, la teinte doit être noir graphite, gris ombre ou gris graphite.

Les structures légères à usage agricole de type tunnel, doivent s'appuyer sur un élément de paysage existant ou à créer (haie, bosquet...). Leur couleur est choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement (teinte gris anthracite, ou à défaut noir ou vert sombre).

Cette règle ne concerne pas les serres.

Les toitures

Les toitures doivent être soit :

- de teinte noir graphite, gris ombre ou gris graphite.
- en tuiles de couleur rouge à rouge foncé.
- en bardeaux de bois ou végétalisées

Les toitures en lauzes ou en ardoises peuvent être reconstruites dans les mêmes matériaux.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être de teinte plus foncée que le reste de la façade.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, elles doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs des maisons d'habitation ou de leurs annexes doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

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

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

VIII. ZONE NATURELLE (N)

La zone N a pour vocation de préserver les espaces naturels au titre de la richesse de la biodiversité ou de leur qualité paysagère. Une partie de la zone est également concernée par le zonage du PPRI de la Rance.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des clôtures nécessaires à l'activité pastorale ;
- des extensions des bâtiments existants.

2. CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les nouvelles constructions à vocation forestière sont autorisées à condition d'être temporaires le temps d'un chantier.

Les équipements de services publics sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède par 500 m².

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne peut pas excéder 50 m² de surface de plancher (sans dépasser la surface de la construction d'origine).

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers. La notice décrivant le terrain et présentant le projet qui accompagne l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Les façades**

Les façades doivent être de teinte couleur pierre de pays. La couleur blanche est interdite.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique sombre et du bois de teinte naturel est autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans.

Les toitures terrasses ou à très faible pente ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être bien intégrés au pan de celle-ci et cohérents au regard de la trame d'ouvertures de la façade :

- plus hauts que larges,
- avec une largeur identique ou inférieure à celle des fenêtres du dernier niveau,
- et alignés sur les fenêtres du dernier niveau.

Les lucarnes sont autorisées à condition d'être alignées sur les fenêtres des niveaux inférieurs.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé.

Les toitures en lauzes ou en ardoises peuvent être reconstruites dans les mêmes matériaux.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Règlement écrit

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, elles doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

En bordure de voies, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

Dans le cas de l'implantation d'un mur ou mur bahut, celui-ci ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m.

L'utilisation du grillage n'est autorisée que s'il est doublé par une haie vive qui le masque depuis l'extérieur de l'*unité foncière**. La haie ne doit pas empiéter sur l'espace public. Des dérogations peuvent être accordées sur les clôtures en limite séparative entre deux maisons.

Les haies en clôture doivent comporter une majorité d'espèces locales.

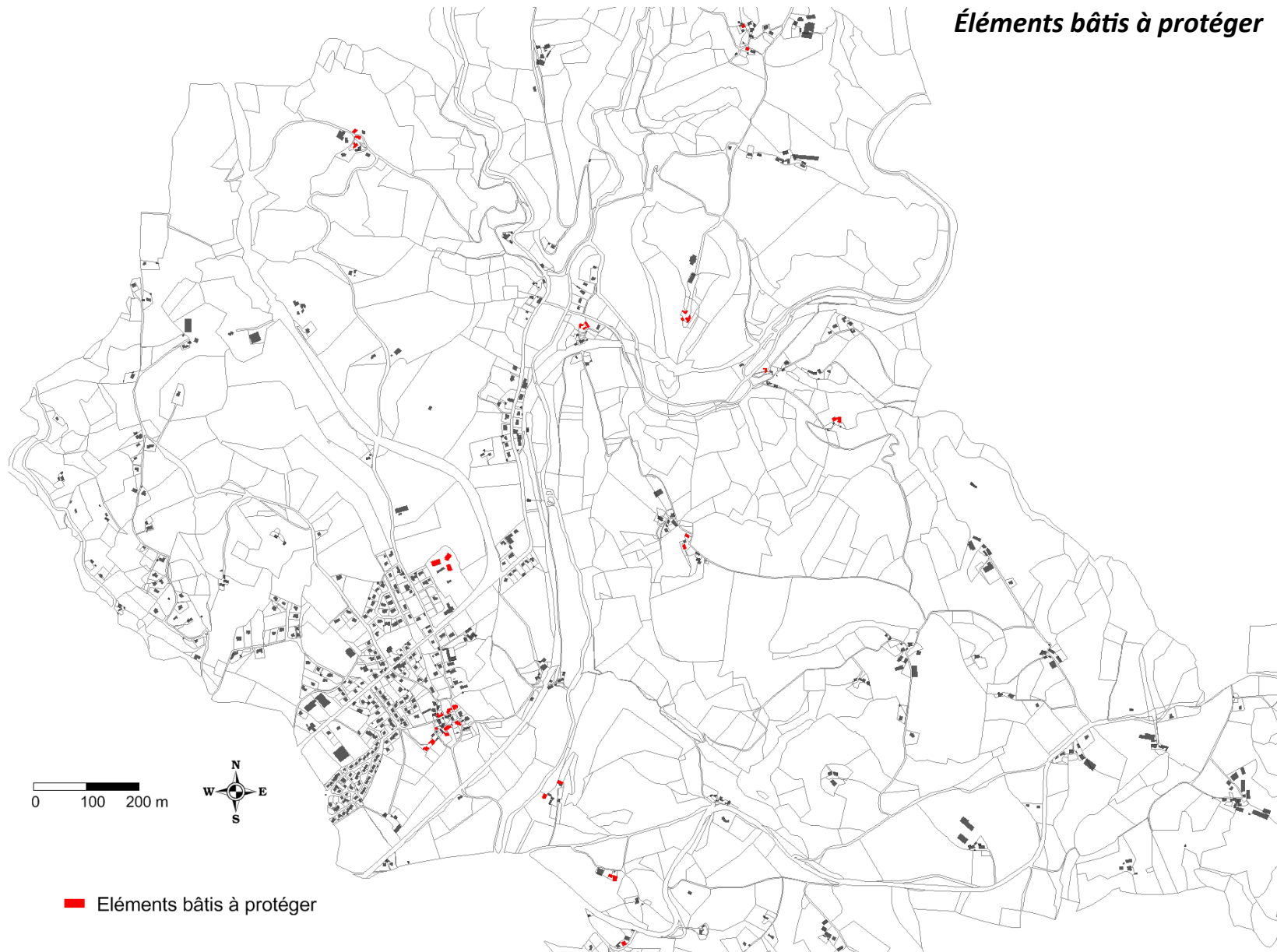
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi de revêtement de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un *albedo** élevé.

Éléments bâtis à protéger



IX. PRESCRIPTIONS FIGURANTS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

Les éléments identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage (articles L151-19, R.151-41 et R.151-43 du code de l'urbanisme) et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (articles L151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme) concernent des éléments surfaciques, linéaires et ponctuels.

Éléments de paysage

Les éléments surfaciques sont des bosquets dont la présence ponctue les paysages agraires. L'enveloppe boisée doit être maintenue (3,8 ha). Les coupes sélectives d'entretien sont autorisées.

Les éléments linéaires sont des haies à conserver (8,4 km),

L'arrachage des haies identifiées est interdit. La coupe sélective d'entretien est autorisée.

Les éléments ponctuels sont des éléments bâtis (repris carte ci-contre) : maisons, granges et autres annexes agricoles, moulin, chapelle, pont, puits, fontaines, croix.

La modification ou la démolition de ces édifices est soumise à déclaration préalable.

Sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

Les éléments surfaciques (264,3 ha) sont des zones humides et des boisements de feuillus.

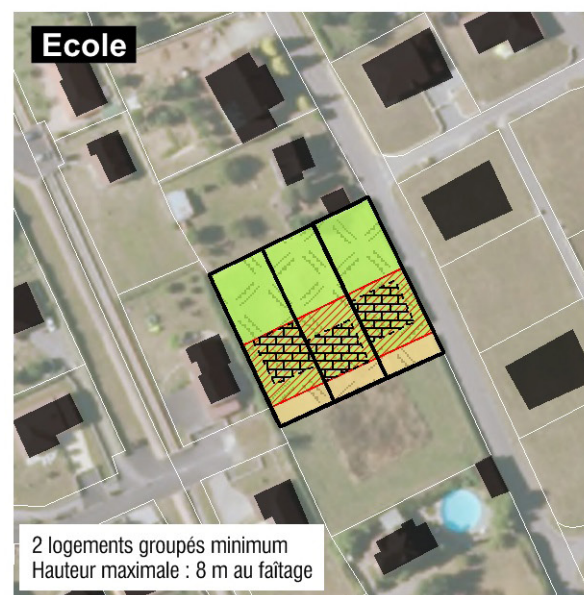
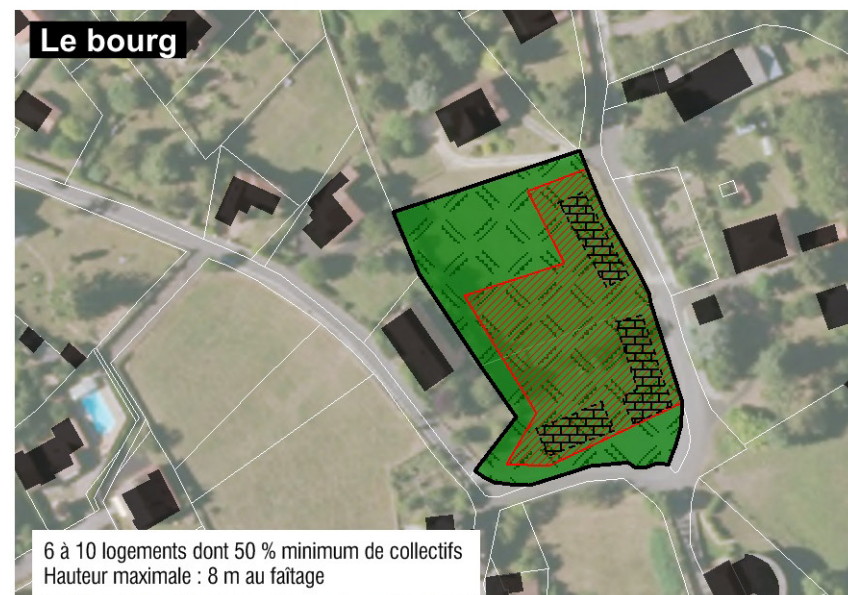
Tous les projets susceptibles de modifier le régime hydrologique des zones humides sont interdits.

Tous les projets susceptibles de modifier le rôle de continuités écologiques de ces espaces sont interdits. Les coupes sélectives d'entretien et d'exploitation de la forêt sont autorisées.

Les éléments linéaires sont des haies bocagères et des ripisylves à conserver (19,5 km).

L'arrachage des haies identifiées est interdit. Les coupes sélectives d'entretien sont autorisées. La création de passage limité à 3 m est autorisé.

Secteurs de plan de masse



Illustrations ayant valeur réglementaire

B. SECTEURS DE PLAN DE MASSE

Plusieurs secteurs de plan de masse sont définis dans le règlement graphique. Les plans de masse sont reportés page ci-contre et ci-dessous

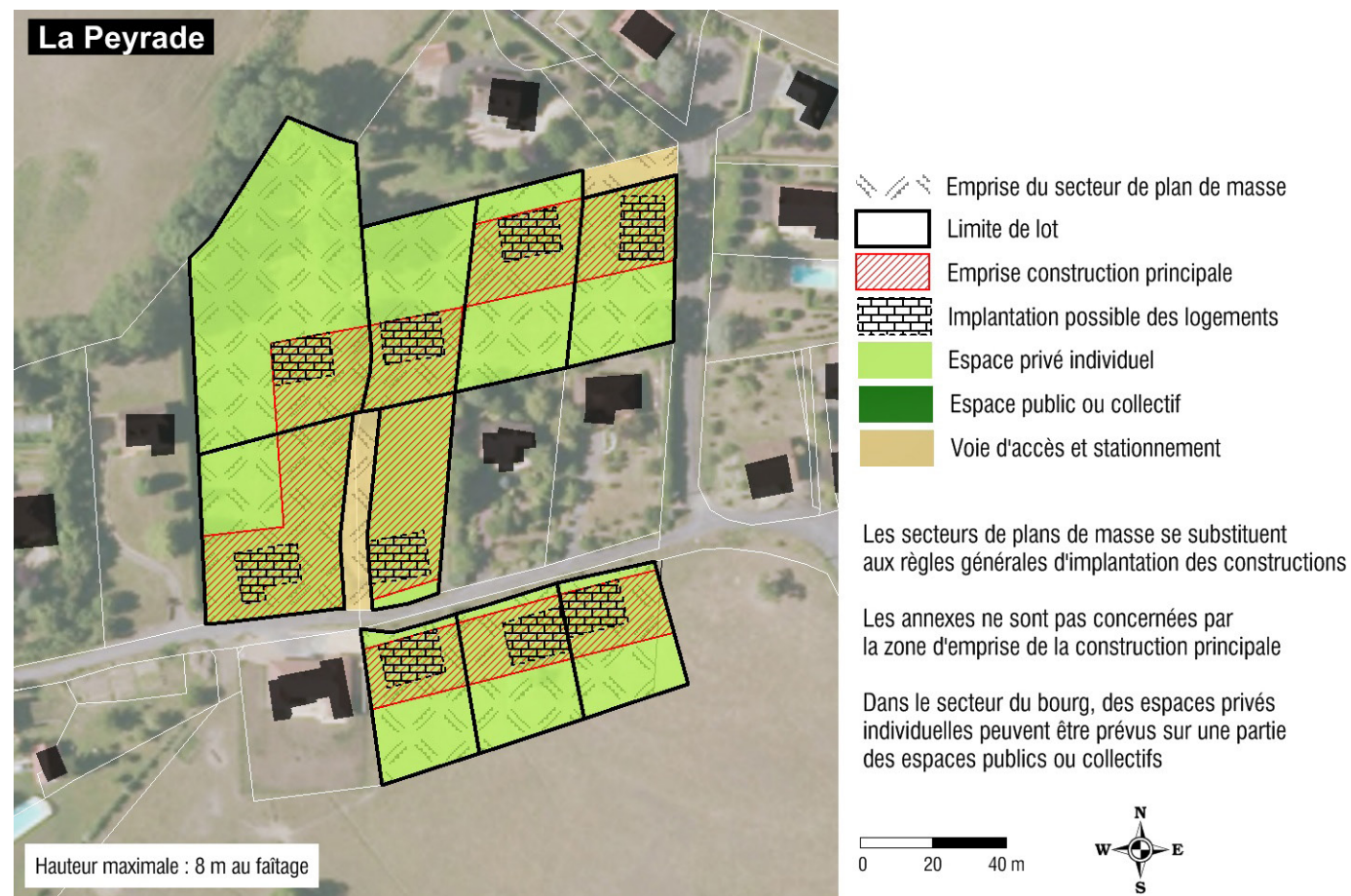
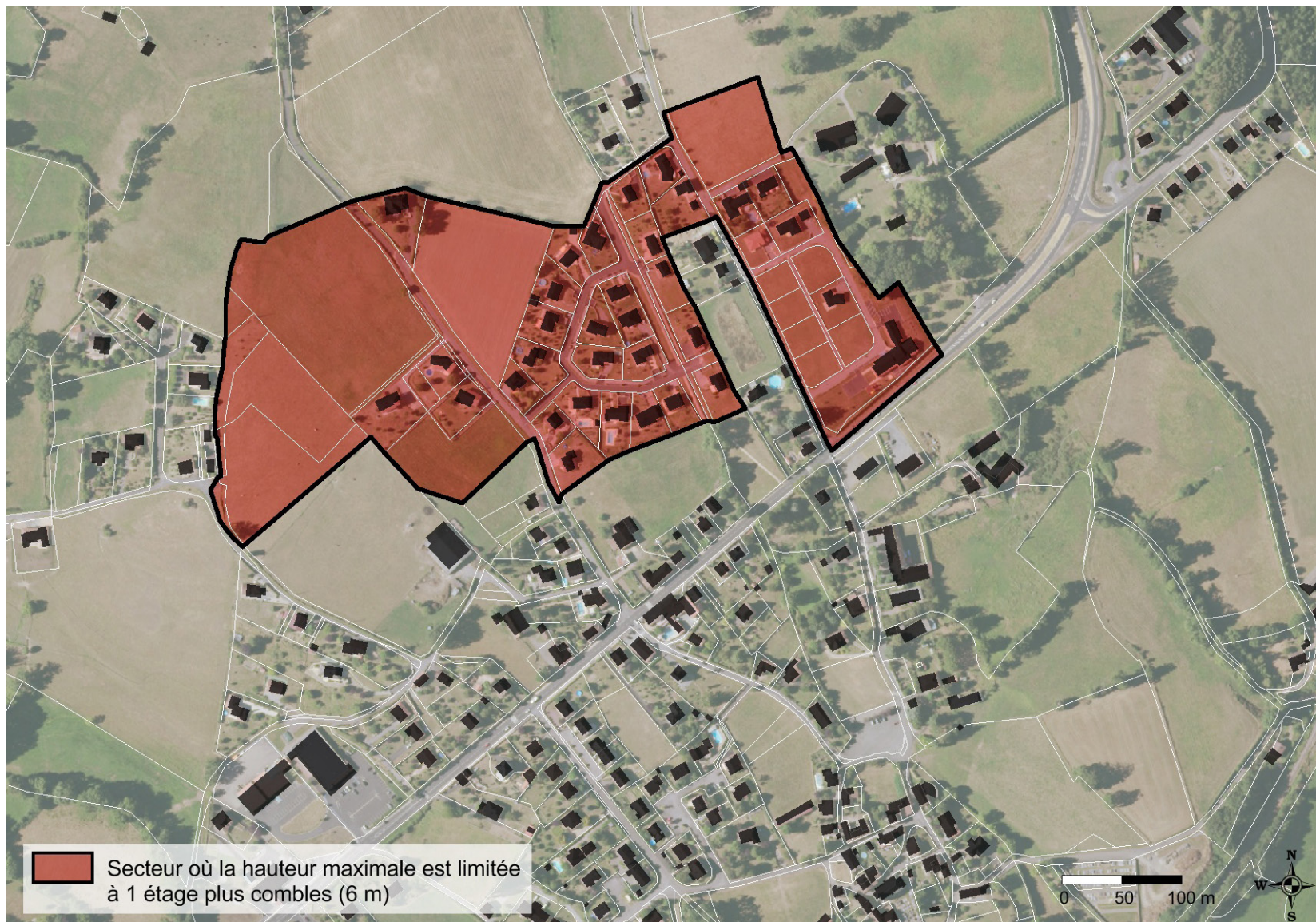


Illustration ayant valeur réglementaire

Plan des hauteurs maximales



Illustrations ayant valeur réglementaire

C. PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES

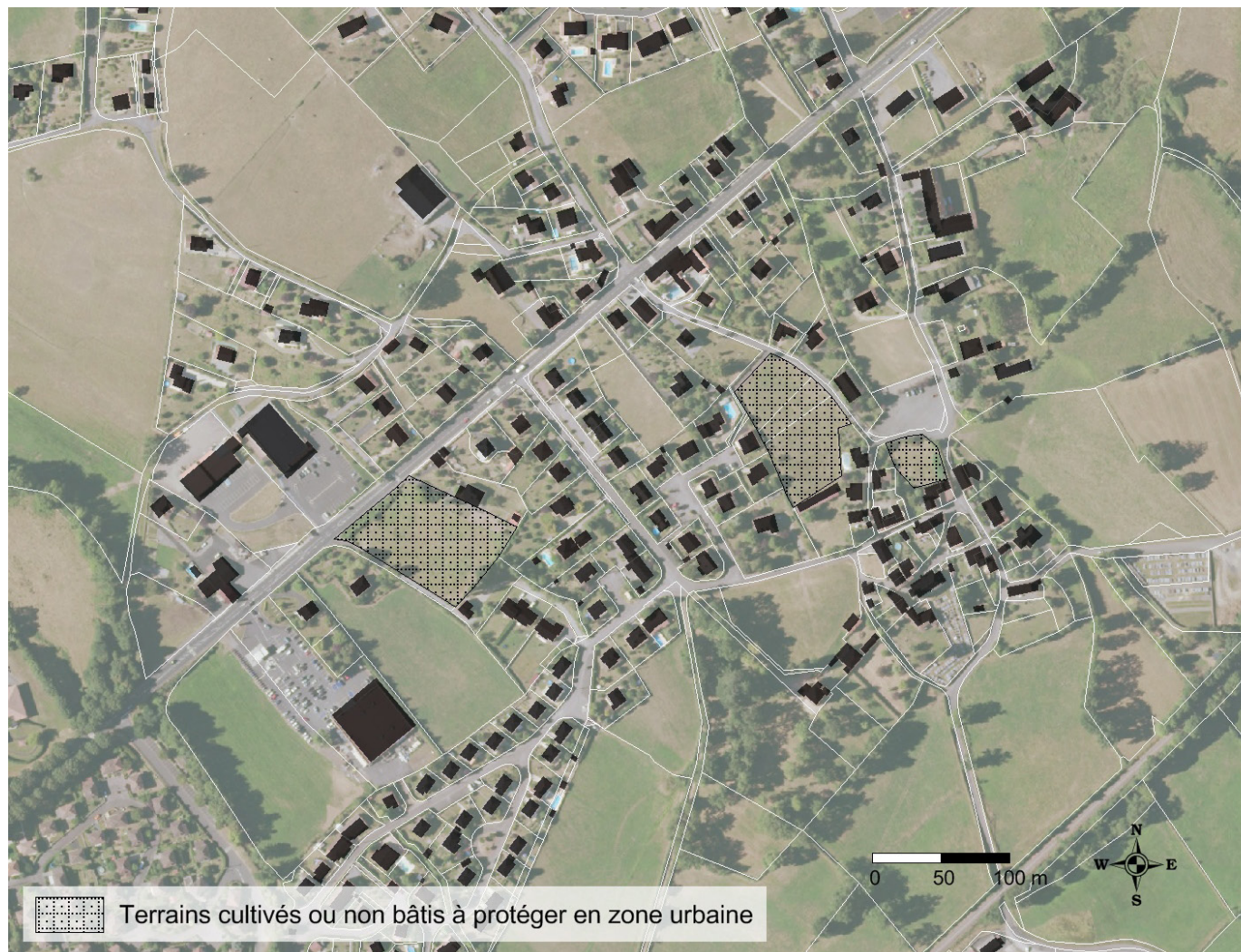
Un secteur de hauteur maximum est défini dans le règlement graphique et reporté page ci-contre.
Dans ce secteur, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 1 étage + combles et 6 m maximum au faîtage

D. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Plusieurs emplacements réservés sont repérés dans le document graphique.

E. TERRAINS CULTIVÉS OU NON BÂTIS À PROTÉGER EN ZONE URBAINE

Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine sont repérés dans le document graphique. Ils sont repris sur la carte ci-dessous.



Illustrations ayant valeur réglementaire

X. ANNEXE : LEXIQUE

Acrotère : muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Albédo : pouvoir réfléchissant d'une surface. Un corps noir parfait, qui absorberait toutes les longueurs d'onde sans en réfléchir aucune, aurait un albédo nul, tandis qu'un miroir parfait, qui réfléchirait toutes les longueurs d'onde, sans en absorber une seule, aurait un albédo égal à 1.

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

Bâtiment : construction couverte et close

Clôture : installation ayant pour finalité de fermer l'accès à une partie d'une propriété. L'implantation n'est pas nécessairement située en limite de propriété. Les ouvertures (portail, portillon) font partie intégrante d'une clôture.

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

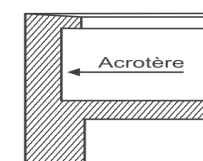
Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

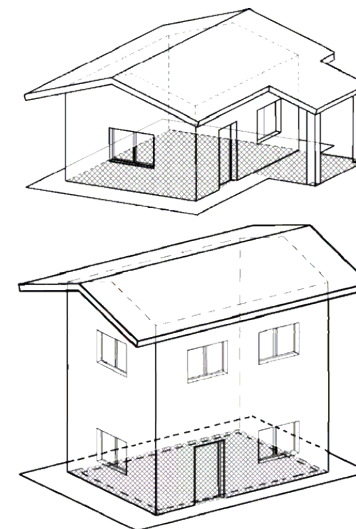
Espace libre : en dehors des voies, espace non construit.

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

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



Exemples d'emprise au sol



Source : circulaire ministérielle du 3/2/2012

Faîtage : pièce supérieure de la charpente d'un toit et formant l'arête centrale.

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

Modénature : éléments d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits qui par la combinaison des saillants et des retraits produisent des jeux d'ombre et de lumière.

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

Pleine terre : espaces non bâti et non revêtu d'un matériaux imperméable.

Projet d'expression contemporaine : projet architectural s'appuyant sur des formes nouvelles permises par l'utilisation de techniques, de matériaux, de procédés et de connaissances actuelles.

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

Unité foncière : ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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