



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal habitat prescrite le 9 juin 2015, arrêtée le 21 mars 2019

DOSSIER APPROUVÉ LE : 19 décembre 2019
MODIFIÉ LE : 07 juillet 2022 / 28 décembre 2023

RÈGLEMENT

atelierurbanova
urbanisme & architecture



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3	TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	13
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT	3	DÉFINITION ZONES URBAINES	14
CONTENU DU RÈGLEMENT	3	RÈGLEMENT ZONES URBAINES	15
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4	ZONE UE	17
1. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	5	DÉFINITION ZONES À URBANISER	19
2. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	5	RÈGLEMENT ZONE À URBANISER	20
3. Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	6	ZONE 1AU ET SECTEUR 1AU ℓ	20
4. Zones humides	6	ZONE 1AUE	22
5. Zones inondables d'écoulement préférentiel	7	ZONES 2AU ET 2AUE	23
6. Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé	7	DÉFINITION ZONES AGRICOLES	24
7. Linéaires commerciaux à préserver	7	ZONE A ET SECTEUR A nd	25
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	8	RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES	25
1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale	9	ZONE AE, SECTEUR AEc et AEcd ET SECTEUR AEe	27
2. Clôtures	9	ZONE AH	29
3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations	10	DÉFINITION ZONE NATURELLES ET FORESTIÈRES	30
4. Obligations de réalisation d'aires de stationnement	11	ZONE N	31
5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	11	RÈGLEMENT ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	31
6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	11	ZONE NL	33
		TITRE IV : ANNEXES	34
		35
		TITRE V : LEXIQUE	75
		82

Préambule

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble de la Communauté de communes Pays de St Fulgent - Les Essarts.



CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés,

- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Titre III) :
 - Zones urbaines
 - Zones à urbaniser
 - Zones agricoles
 - Zones naturelles
- D'annexes (Titre IV) constituées :
 - De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - De schémas explicatifs non réglementaires.
- D'un lexique (Titre V)

Par ailleurs, le présent document peut contenir des **croquis explicatifs** permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, **ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire**.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »

Titre I : Dispositions générales

1. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

Les secteurs, sites et immeubles remarquables

1/ Patrimoine bâti et propriétés remarquables :

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs...),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis tels que puits, fontaines, pigeonniers... doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Les interventions d'**expression architecturale contemporaine** sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contiguës aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

2/ Petit patrimoine remarquable :

Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

2. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

1. Les arbres remarquables

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit

être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité ainsi que leur éventuelle taille en têtard.

2. Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

3. Les haies remarquables

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...).

Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales. Les haies bocagères présentant une forme résiduelle devront être reconstituées.

4. Les boisements remarquables

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés. Seuls les aménagements suivants y sont autorisés :

- Les abris et petites constructions (de moins de 6m²) si le projet n'est pas réalisable à l'extérieur du boisement
- Les chemins et stationnements non imperméabilisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la nature de boisement, et de façon majoritaire.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales

5. Les mares remarquables

Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Le comblement des mares remarquables est autorisé pour des raisons sanitaires, de sécurité, de travaux de restauration de cours d'eau ou dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan de gestion de cours d'eau et pour des besoins techniques justifiés sous réserve d'une recréation de mares.

3. Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques du PLUiH peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux destinations et sous destinations visées aux articles 1, 2 et 3 des dispositions spécifiques à chaque zone au sein de laquelle ils sont implantées ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole existante ou la qualité paysagère du site.

4. Zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Les zones humides font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.



Au niveau du plan de zonage du PLU : Hachures de repérage des zones humides correspondant au report de l'inventaire réalisé par les communes (se reporter à cet inventaire pour connaître la caractérisation de ces zones humides).

Dans toutes les zones repérées comme humides :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être

autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre des mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE précité, du SAGE en vigueur, et des dispositions du code de l'environnement ;

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits à compter du seuil de la déclaration préalable sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée mais aussi lorsqu'ils sont liés à des installations de projets autorisés ou d'intérêt publics ou à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.
- Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées en phase opérationnelle.

5. Zones inondables d'écoulement préférentiel

Les dispositions relatives aux zones inondables prévalent sur les autres dispositions du règlement de PLU.

Par contre, les dispositions spécifiques à chaque zone continuent de s'appliquer sur la zone inondable dès lors que celle-ci ne les a pas réglementées. Idem en ce qui concerne la réglementation des zones humides.

Les zones inondables correspondant à deux Atlas des Zones Inondables (AZI Grand Lieu et AZI de la Maine) ont été reportées sur le plan de zonage par des zones hachurées et sont soumises à des règles particulières.



Au niveau du plan de zonage du PLU : Hachures de repérage des zones inondables correspondant au report de l'enveloppe globale de l'Atlas des Zones Inondables (se reporter à cet Atlas pour connaître la caractérisation de ces zones inondables (lit mineur, moyen ou majeur).

Dans ces zones inondables, sont seulement autorisées :

- La reconstruction après sinistre
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination relevant d'équipement publics d'intérêt général et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation
- Les constructions, aménagements, installations, travaux d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation

- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination dont la fonction est liée à leur implantation (ouvrages hydrauliques, installations hydroélectrique)
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, aménagements nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau
- Les aménagements, installations, travaux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée
- Les clôtures lorsqu'elles permettent le libre écoulement des eaux
- Les piscines balisées et clôturées
- Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'un immeuble existant
- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles constituent des constructions contiguës à la construction existante dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'habitation existante et si les côtes du premier plancher sont hors d'eau
- Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une nouvelle habitation et dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

La zone inondable correspondant au PPRI du Lay a également été reportée pour information, sur le plan de zonage, par des zones hachurées et est soumise aux règles spécifiques du PPRI (servitude en annexe du présent PLUiH).

6. Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard du terrain d'assiette global.**

7. Linéaires commerciaux à préserver

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont **interdits** vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

1. Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2. Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, ...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés, autant que possible, en toiture et sans saillie, de préférence au faîtage, et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade lorsque c'est possible.

2. Clôtures

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

2. Murs en pierre de qualité

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3. Clôtures situées en espace de transition ou en limite avec une zone A/N

En cas de clôture située en espace de transition concerné par l'OAP franges urbaines ou en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci devra être :

- Végétale (haies vives constituées par des plantations d'essences locales variées),
- Et/ou constituée par un grillage souple ou rigide, de ton gris moyen ou vert, doublé ou non d'une haie vive. Le grillage pourra comprendre un dispositif occultant (lames en matériaux naturels d'aspect bois non peintes). Les grillages de type grillage agricole (grillage noué/à maille non rigide) de ton naturel ou gris moyen sont également autorisés. Les soubassements et murets sont autorisés mais ne devront pas représenter plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture, prise depuis le terrain naturel.
- Et/ou constituée d'un mur en pierres naturelles
- Et/ou constituée d'un dispositif occultant en bois non peint sous réserve de s'insérer qualitativement dans le paysage.

4. Composition et hauteur

1. À l'alignement des voies et emprises publiques

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.50 m.

La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales (pas de haies monospécifiques) n'est pas réglementée

La hauteur des murs en pierre n'est pas réglementée.

Des hauteurs et des types différents seront éventuellement et ponctuellement admis lorsque les projets à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, économiques, industriels ou agricoles le justifieront.

Afin de préserver les espaces d'intimité (limites de propriété ne comportant pas d'accès automobile), et dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, ou ayant un fond de parcelle en limite avec une voie ou emprise publique, des hauteurs différentes pourront éventuellement être admises, dans la limite d'une hauteur maximum de 1.80 m.

2. En limites séparatives

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles sont projetées, avoir une hauteur maximale de 1,80 m

La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales (pas de haies monospécifiques) n'est pas réglementée

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de même type, de hauteur différente, peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Des hauteurs et des types différents seront éventuellement et ponctuellement admis lorsque les projets à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, économiques, industriels ou agricoles le justifieront.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

1. Les espaces libres

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, ni les aires de stationnement en surface et ni les circulations) doivent être paysagés et perméables.

2. Les plantations nouvelles

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle ou existante doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dans les zones urbaines le raccordement aux réseaux publics existants est obligatoire.

1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

5. Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III : Dispositions spécifiques à chaque zone

DÉFINITION ZONES URBAINES

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

ZONE U

La zone U correspond aux principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents - villages) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaire. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

SECTEUR U_ℓ

Le secteur U_ℓ correspond à des zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs.

ZONE U et SECTEUR U_ℓ

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation des centres urbains et assurer une densification,
- Assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement,
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UE

ZONE UE

La zone UE correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage...) et aux gabarits assez importants. Les activités existantes et à venir en zone UE, n'ont pas vocation à compromettre le développement et le renforcement des commerces dans les centres-bourgs.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions,
- Assurer une bonne cohabitation entre ces activités et les espaces urbanisés qui l'entourent,
- Favoriser une intégration paysagère des constructions,
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UE est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

RÉGLEMENT ZONES URBAINES

ZONE U ET SECTEUR U_z

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

« **Habitation** » : logement, hébergement

« **Commerce et activités de service** » : artisanat, commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique pour toutes les communes (hors quartier des Essarts sur la commune de Essarts en Bocage : se reporter à l'OAP sectorielle « commerces »)

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

« **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : Industrie compatible avec l'habitat, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

« **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » : équipements sportifs et de loisirs, autres équipements recevant du public

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- Les éoliennes non domestiques
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Hauteur

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

Pour les autres destinations : des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations seront éventuellement imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

ZONE U

SECTEUR U_z

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**Au sein de la zone U et hors du secteur U~~r~~ :**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux photovoltaïques et solaires :

- Pourront être posés en saillie uniquement dans le cas d'une installation sur une toiture plate
- Pourront également être posés en façade en présentant, ou non, une saillie mais ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

ZONE UE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs

« **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CONDITIONS SPECIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Les logements de fonction nécessaires à l'activité seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur maximale devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées, notamment dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité.

Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi qu'en raison de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**Les panneaux photovoltaïques et solaires :**

- Pourront être posés en saillie uniquement dans le cas d'une installation sur une toiture plate
- Pourront également être posés en façade en présentant, ou non, une saillie. Dans le cas où les panneaux seraient posés en façade en présentant une saillie, ces derniers ne devront pas être apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension, les panneaux solaires ou photovoltaïques en façade devront impérativement être intégrées à celle-ci.

Les installations photovoltaïques et solaires (trackers solaire, les champs photovoltaïques, etc.) seront uniquement autorisées lorsque les projets le justifieront : dans les délaissés, les terrains non densifiables, les terrains inconstructibles par nature (topographie, etc.) ou par contrainte réglementaire (périmètres restrictifs liés à la réglementation ICPE, etc.).

Les espaces extérieurs dédiés au stockage et à l'entreposage visibles depuis l'espace public devront être accompagnés d'une clôture qualitative afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement.

DÉFINITION ZONES À URBANISER

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AU

ZONE 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU correspond à des zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs.

ZONE 1AU ET SECTEUR 1AU

Pour les éléments qui la concernent, la zones 1AU est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone 1AUE caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent,
- Favoriser une intégration paysagère des constructions,
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 2AU ET 2AUE

ZONE 2AU
ET 2AUE

Les zones 2AU et 2AUE caractérisent des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation soit d'habitat, de services et commerces, soit d'activités économiques.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à assurer une préservation des espaces en attente des futures constructions.

Pour les éléments qui la concernent, les zones 2AU et 2AUE sont également soumises aux **dispositions générales et communes du règlement**.

RÈGLEMENT ZONE À URBANISER

ZONE 1AU ET SECTEUR 1AUz

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Habitation** » : logement, hébergement

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : équipements sportifs et de loisirs, autres équipements recevant du public

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- Les éoliennes non domestiques
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+attique. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

Pour les autres destinations : des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient.

Pour toutes les destinations, des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons d'intégration paysagère ou de cône de vue paysager à préserver.

SECTEUR ZONE 1AU
AUz

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**Au sein de la zone 1AU et hors du secteur 1AU :**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.

Les panneaux photovoltaïques et solaires :

- Pourront être posés en saillie uniquement dans le cas d'une installation sur une toiture plate
- Pourront également être posés en façade en présentant, ou non, une saillie mais ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou encore intégrés à la clôture.

ZONE 1AUE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs

« **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

La hauteur devra être proportionnée aux impératifs techniques de chaque activité. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi qu'en raison de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

Distances par rapports aux limites séparatives

Des implantations spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux photovoltaïques et solaires :

- Pourront être posés en saillie uniquement dans le cas d'une installation sur une toiture plate
- Pourront également être posés en façade en présentant, ou non, une saillie. Dans le cas où les panneaux seraient posés en façade en présentant une saillie, ces derniers ne devront pas être apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension, les panneaux solaires ou photovoltaïques en façade devront impérativement être intégrées à celle-ci.

Les installations photovoltaïques et solaires (trackers solaire, les champs photovoltaïques, etc.) seront uniquement autorisées lorsque les projets le justifieront : dans les délaissés, les terrains non densifiables, les terrains inconstructibles par nature (topographie, etc.) ou par contrainte réglementaire (périmètres restrictifs liés à la réglementation ICPE, etc.).

ZONES 2AU ET 2AUE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

DÉFINITION ZONES AGRICOLES

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

ZONE A

La **zone A** caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

SECTEUR *Ared*

Le **secteur *Ared***, quant à lui, caractérise des espaces dont la vocation est agricole mais également l'accueil de résidences démontables destinées à l'habitat permanent.

ZONE A
ET SECTEUR *Ared*

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- Maitriser l'extension des habitations en milieu agricole.

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AE

ZONE AE

La **zone AE** caractérise des espaces à vocation économique disséminés au sein de la zone agricole.

SECTEURS AEc
et AEcd

Le **secteur AEc** caractérise des espaces dont la vocation est l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières).

Le sous-secteur **AEcd** caractérise l'espace d'un site de carrière qui pourra admettre une diversification d'activité.

SECTEUR AEe

Le **secteur AEe**, quant à lui, caractérise des espaces agricoles pouvant accueillir des éoliennes non domestiques.

ZONE AE, SECTEURS AEc, AEcd ET AEe

Pour les éléments qui la concernent, la zone AE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AH

ZONE AH

La **zone AH** caractérise des **espaces à vocation d'habitat** présents au sein de la zone agricole.

Pour les éléments qui la concernent, la zone AH est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES

ZONE A ET SECTEUR *Aud*

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

ZONE A

« **Exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière et CUMA

« **Habitation** » : logement

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

ZONE A et SECTEUR *Aud*

- Les constructions nouvelles à usage de logements
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

ZONE A

- Les résidences démontables

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

ZONE A

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante, ainsi que les CUMA liées à une ou plusieurs exploitations existantes, seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient. **Les constructions nouvelles et installations nécessaires** à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUiH) et les annexes mesurées des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte et d'une bonne intégration dans l'environnement **et sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement admis sur **les bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques.

Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

SECTEUR *Aud*

Les **résidences démontables, lorsqu'elles sont liées à un projet de développement en lien avec une exploitation agricole** seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUE URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes est fixée à 4.50 mètres et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitation », l'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes **devront être justifiées au regard du bâti déjà existant et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publique (ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...)) ou les zones de stationnement devront éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage (justifié), un arbre ou une haie bocagère d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques préexistantes.

ZONE AE, SECTEUR AEc et AEcd ET SECTEUR AEE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

ZONE AE

« Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau.

SECTEURS AEc et AEcd

« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie

SECTEUR AEE

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

ZONE AE et SECTEURS AEc et AEcd

- Les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les résidences démontables,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SECTEUR AEE

- Les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les résidences démontables,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

SECTEURS AEc et AEcd

Les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour le secteur AE : seules sont autorisées les constructions et extensions liées aux activités économiques existantes.

Pour le sous-secteur AEcd : les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à l'exception de celles présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**RÈGLES VOLUMÉRIQUES ET D'IMPLANTATION****ZONE AE, SECTEURS AEc ET SECTEUR AEe****Hauteur**

La hauteur des bâtiments devra être justifiée et proportionnée aux impératifs techniques l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**ZONE AE, SECTEURS AEc ET SECTEUR AEe****Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Les accès sur voirie privée ou publique (ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...)) ou les zones de stationnement devront éviter autant que possible le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ZONE AH

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Habitation** » : logement

« **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations agricoles et forestières
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Pour la destination « habitation » : les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUiH) et les annexes mesurées des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte et d'une bonne intégration dans l'environnement

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.50 mètres. La hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Installations nécessaires à la gestion des eaux **pluviales et de ruissellement**

Les accès sur voirie privée ou publique (ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...)) ou les zones de stationnement devront éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

DÉFINITION ZONE NATURELLES ET FORESTIÈRES

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N

ZONE N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle.

Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones,
- Maîtriser les constructions nouvelles contigües ou non contigües des bâtiments d'habitation dans les zones N.

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE NL

ZONE NL

La **zone NL** correspond à des secteurs à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

ZONE NL

Pour les éléments qui la concernent, la zone NL est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

RÈGLEMENT ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière.

« **Habitation** » : logement

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- les constructions nouvelles à usage de logements,
- les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière si elles constituent un nouveau siège d'exploitation,
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUiH) et les annexes mesurées des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte et d'une bonne intégration dans l'environnement **et sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.**

Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière », la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation », la hauteur maximale des annexes est fixée à 4.50 mètres et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics ", la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitation », l'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes **devront être justifiées au regard du bâti déjà existant et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté, en préservant au mieux les continuités écologiques.

ZONE NL

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

« **Commerces et activités de services** » : activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristiques.

« **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage de logements,
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière si elles constituent un nouveau siège d'exploitation ou si elles constituent un logement de fonction,
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Les aménagements extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient en cohérence et en harmonie avec le site environnant et que les matériaux utilisés soient naturels et favorisent autant que possible la perméabilité des sols.

SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

Hauteur

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics ", la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons d'intégration paysagère ou de cône de vue paysager à préserver.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques.

TITRE IV : ANNEXES

Tableau récapitulatif des emplacements réservés

N°	Motif	Commune	Bénéficiaire	Surf. M ²	N°	Motif	Commune	Bénéficiaire	Surf. M ²
1	Elargissement de voie	Bazoges en Paillers	Commune	950	22	Liaison douce	Essarts en Bocage	Commune	1233
2	Accès	Bazoges en Paillers	Commune	275	23	Extension STEP	Essarts en Bocage	Cdc SFLE	21770
3	Cheminement piétonnier	Chauché	Commune	262	24	Salle Polyvalente	Essarts en Bocage	Commune	237
4	Cheminement piétonnier	Chauché	Commune	3056	25	Création Parking	Essarts en Bocage	Commune	142
5	Cheminement piétonnier	Chauché	Commune	1057	26	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	79
6	Aménagement Espace Détente	Chauché	Commune	6044	27	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	1301
7	Aménagement Centre Bourg	Chauché	Commune	497	28	Liaison douce	Essarts en Bocage	Commune	1770
8	Aménagement Centre Bourg	Chauché	Commune	1850	29	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	63
9	Equipement Public	Chauché	Commune	2312	30	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	86
10	Désenclavement Zone UI	Chauché	Commune	683	31	Equipement périscolaire	Essarts en Bocage	Commune	967
11	Equipement Public	Chauché	Commune	3571	32	Equipement scolaire et périscolaire	Essarts en Bocage	Commune	1290
12	Aménagement de sécurité de la RD	Chauché	Commune	137	33	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	101
13	Voie piétonne	Chauché	Commune	700	34	Voie de désenclavement	La Merlatière	Commune	8723
14	Création Accès pour la zone 1AU de la Bagatelle	Chauché	Commune	239	35	Espace jeux	La Merlatière	Commune	6191
15	Extension Cimetière	Chauché	Commune	1602	36	Voie de désenclavement	La Rabatelière	Commune	1370
16	Liaison douce	Essarts en Bocage	Commune	3180	37	Elargissement de voie Aménagement de sécurité	La Rabatelière	Commune	30
17	Liaison douce	Essarts en Bocage	Commune	26	38	Aménagement de voie	La Rabatelière	Commune	10232
18	Liaison douce	Essarts en Bocage	Commune	821	39	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	4000
19	Aménagement de sécurité	Essarts en Bocage	Commune	348	41	Création voie d'accès	Les Brouzils	Commune	3046
20	Création Parking	Essarts en Bocage	Commune	150	42	chemin pedestre	Les Brouzils	Commune	2498
21	Base de loisirs	Essarts en Bocage	Commune	87158	43	chemin pedestre	Les Brouzils	Commune	7638

N°	Motif	Commune	Bénéficiaire	Surf. M²	N°	Motif	Commune	Bénéficiaire	Surf. M²
44	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	590	64	Extension Cimetière	St Fulgent	Commune	670
45	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	3568	65	Création Accès-	St Fulgent	Commune	95
46	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	62	66	Création Parking	St Fulgent	Cdc SFLE	1665
47	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	3524	67	Aménagement Centre Bourg	St Fulgent	Commune	127
48	Plateforme Déchets Verts	Les Brouzils	Commune	2523	68	Aménagement Centre Bourg	St Fulgent	Commune	31
49	STEP	Les Brouzils	Cdc SFLE	3509	69	Aménagement Centre Bourg	St Fulgent	Commune	241
51	Liaison douce	Les Brouzils	Commune	1229	70	Création Accès-	St Fulgent	Commune	689
53	Voie piétonne	St André Goule d'Oie	Commune	11622	71	Extension Ecole	St Fulgent	Commune	1000
54	Equipements publics	St André Goule d'Oie	Commune	1181	72	Liaison douce	St Fulgent	Commune	1094
55	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	6353	73	Liaison EHPAD et avenue des ACACIAS	St Fulgent	Commune	123
56	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	1336	74	Aménagement de carrefour	St Fulgent	Commune	52
57	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	1969	75	Voie piétonne	St Fulgent	Commune	2568
58	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	2501	76	Voie piétonne	St Fulgent	Commune	2434
59	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	1765	77	Voie piétonne	St Fulgent	Commune	2654
60	Liaison douce	St André Goule d'Oie	Commune	82	78	Liaison entre les deux places	St Fulgent	Commune	334
61	Commerces, services et extension de l'école	St André Goule d'Oie	Commune	680	79	Extension CdC	St Fulgent	Commune	10463
62	Commerces et services	St André Goule d'Oie	Commune	115	80	Liaison entre les deux places	St Fulgent	Commune	132
63	Voie piétonne	St Fulgent	Commune	4202	81	Désenclavement pour l'aménagement du Centre Bourg	Chauché	Commune	55

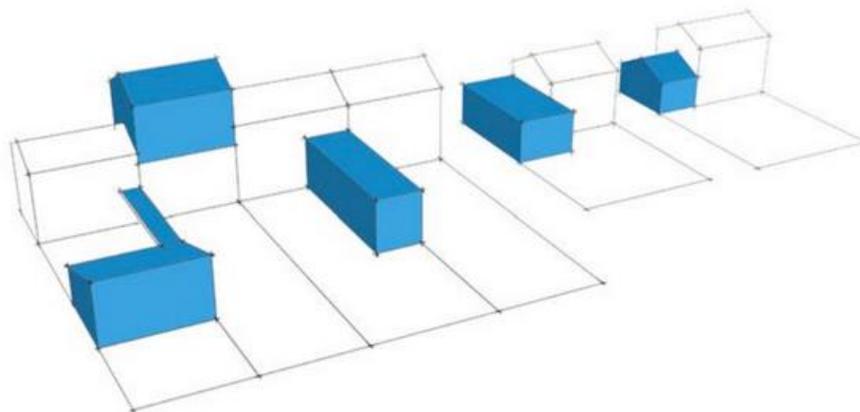
N°	Motif	Commune	Bénéficiaire	Surf. M²
82	Cheminement doux	Bazoges en Paillers	Commune	1373
83	Cheminement doux	Bazoges en Paillers	Commune	4787
84	Bassin d'orage	Essarts en Bocage	Commune	621
86	Aire de stationnement	Essarts en Bocage	Commune	1515
87	Voie de désenclavement	Saint-Fulgent	Commune	586
88	Liaison douce	Saint-Fulgent	Commune	4653
89	Espace public	Saint-Fulgent	Commune	1436
90	Espace public	Saint-Fulgent	Commune	760

Recueil des recommandations architecturales et paysagères, schémas explicatifs

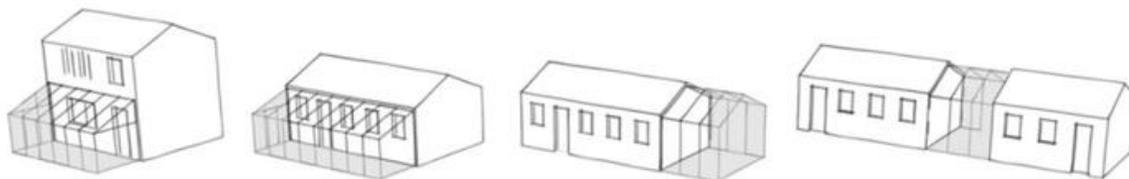
Extension en cohérence et harmonie avec le bâtiment principal (source CAUE 85) :

Quelques exemples d'extension

- Par un volume indépendant.
- En hauteur sur une maison mitoyenne des deux côtés.
- En bande sur une parcelle étroite.
- En L.
- En prolongement du volume principal.



Quelques exemples de disposition de véranda.



Orientation optimale et conception naturellement économe des bâtiments (source ADEME):

Orientez la construction pour profiter des apports solaires en hiver (cela réchauffe votre maison et vous permet d'économiser du chauffage). Tenez aussi compte des vents dominants. Servez-vous de la végétation pour vous protéger (des vents froids, de l'excès d'ensoleillement, de la chaleur réfléchiée par les surfaces minérales...). Attention qu'elle ne soit pas une gêne (ombre portée sur des capteurs solaires, arbres persistants faisant de l'ombre sur une façade bien ensoleillée en hiver...).

L'idéal est une maison dont la façade principale, la plus vitrée, regarde le midi.



Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

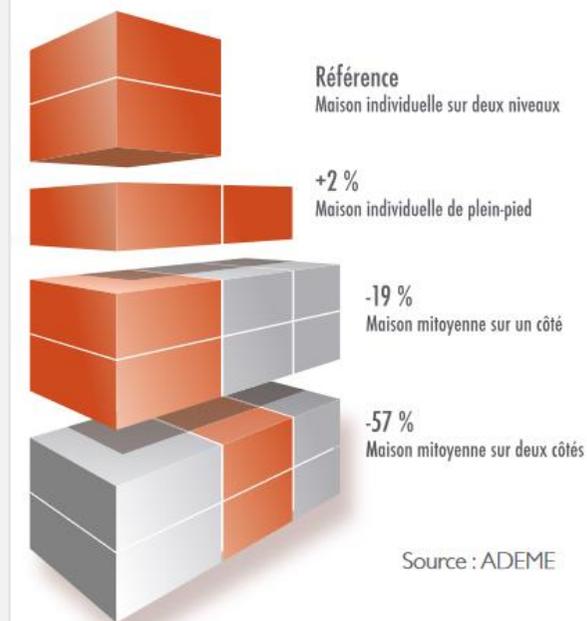
- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique

- 9 Fenêtres à double vitrage
- 10 Protections solaires intégrées à la construction

Équipements

- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

La compacité du bâtiment : Déperdition comparée de l'enveloppe de différents logements (à surfaces habitables égales)



Les bâtiments compacts et groupés (habitat intermédiaire) sont beaucoup plus économes que les bâtiments isolés.

Traitement des clôtures :

Favoriser les clôtures ajourées (bois) ou végétales en transition avec les espaces naturels ou agricoles

> Avantages :

- meilleure intégration du bâti dans son environnement
- permet l'écoulement des eaux
- anime l'espace public et permet une diversité de formes
- participe à la richesse et la diversité écologique
- équilibre avec le minéral du cœur de bourg
- bonne adaptation au contexte rural : peut-être champêtre ou plus maîtrisé
- permet de favoriser les filières locales (éviter les essences exotiques)



Exemples

Accompagner les grillages de plantations (au moins côté espace public)

> Avantages :

- permet de mieux gérer l'intimité (en évitant les ajouts de claustra occultant)
- permet le libre écoulement de l'eau
- garde un vocabulaire « rural », voire même « pastoral »
- s'intègre bien avec le paysage alentour (franges urbaines)
- peu coûteux
- facilité de mise en œuvre



Gestion de la densification :

Pas de superficie minimale de parcelles à respecter

Pas de réglementation sur les implantations de constructions sur une même propriété

> Avantages :

- permet de s'inscrire dans une démarche de densification ou d'optimisation foncière

Concevoir des projets « compacts »

> Avantages :

- limite l'étalement urbain > densité
- reprise de la forme urbaine originelle
- réduction des déperditions énergétiques
- optimisation foncière face à la réduction des tailles de parcelles
- création d'un front urbain : qualité de l'espace public



Traitement des stationnements :

Regroupement des places de stationnement en garages, box ou pergolas



Stationnement sur places (mise en scène du stationnement dans l'espace public)



Stationnement « vert » (végétalisation du stationnement)



Stationnement vélos (brévoir des abris et attaches pour vélos)



Typologie des essences préconisées pour les haies végétales

La palette végétale

Espèces préconisées pour le renforcement et/ou la plantation de haies et/ ou d'arbres isolés :

Espèce : nom vernaculaire – nom scientifique	Plaines	Vallées
Arbres > 20m		
Châtaignier – <i>Castanea sativa</i>	X	
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	X	X
Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i>	X	
Merisier – <i>Prunus avium</i>	X	X
Peuplier grisard – <i>Populus canescens</i>		X
Peuplier tremble – <i>Populus tremula</i>		X
Saule argenté - <i>Salix alba</i>		X
Arbres 15-20 m		
Aulne glutineux – <i>Alnus glutinosa</i>		X
Charme – <i>Carpinus betulus</i>	X	
Peuplier blanc – <i>Populus alba</i>	X	X

Espèce : nom vernaculaire – nom scientifique	Plaines	Vallées
Arbres 10-15 m		
Alisier torminal – <i>Sorbus torminalis</i>	X	
Cerisier – <i>Prunus sp.</i>	X	
Cormier – <i>Sorbus domestica</i>	X	
Erable champêtre – <i>Acer campestre</i>	X	
Noyer commun – <i>Juglans regia</i>	X	
Orme champêtre - <i>Ulmus minor</i>	X	X
Poirier commun - <i>Pyrus pyraeaster</i>		X
Saule cendré – <i>Salix cinerea</i>		X
Saule roux-cendré – <i>Salix atrocinerea</i>		X
Arbres <10 m		
Cognassier – <i>Cydonia oblonga</i>	X	
Pommier sauvage – <i>Malus sylvestris</i>	X	X
Saule marsault - <i>Salix caprea</i>	X	

Espèce : nom vernaculaire – nom scientifique	Plaines	Vallées
Arbustes		
Ajonc d'Europe – <i>Ulex europaeus</i>	X	
Aubépine – <i>Crataegus monogyna</i> (avec déclaration en cas de feu bactérien)	X	X
Bourdaïne – <i>Frangula alnus</i>	X	X
Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	X	X
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	X	X
Eglantier – <i>Rosa canina</i>	X	
Fragon – <i>Ruscus aculeatus</i>	X	X
Fusain d'Europe – <i>Euonymus europaeus</i>	X	X
Genêt à balais - <i>Cytisus scoparius</i>	X	
Houx - <i>Ilex aquifolium</i>	X	

Espèce : nom vernaculaire – nom scientifique	Plaines	Vallées
Lilas commun - <i>Syringa vulgaris</i>	X	
Néflier – <i>Mespilus germanica</i>	X	
Nerprun alaterne – <i>Rhamnus alaternus</i>	X	
Nerprun purgatif – <i>Rhamnus cathartica</i>	X	
Noisetier – <i>Corylus avellana</i>	X	
Rosier des champs – <i>Rosa arvensis et spp.</i>	X	
Prunellier – <i>Prunus spinosa</i>	X	X
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	X	X
Troène commun – <i>Ligustrum vulgare</i>	X	X
Viorne lantane – <i>Viburnum lantana</i>	X	X
Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>	X	X

Espèces interdites dans l'espace de transition et dans la frange pour leur **caractère exogène** ne s'intégrant pas au paysage bocager local :

- conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) ;
- espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, etc.).

Espèces interdites pour leur **caractère invasif** :

Statut « avérée »
Arbres
Ailanthe, Faux-vernis du Japon - <i>Allanhus altissima</i>
Arbustes
Séneçon en arbre - <i>Baccharis halimifolia</i>
Herbacées
Asters américains - <i>Symphyotrichum spp.</i> , <i>Aster spp.</i> Balsamine de l'Himalaya - <i>Impatiens glandulifera</i> Berce du Caucase - <i>Heracleum mantegazzianum</i> Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i> Renouée de Bohême - <i>Reynoutria x bohemica</i> Renouée de Sakhaline - <i>Reynoutria sachalinensis</i> Renouée du Japon - <i>Reynoutria japonica</i> Solidage géant - <i>Solidago gigantea</i>

Statut « potentielle »
Arbustes
Laurier sauce - <i>Laurus nobilis</i> Lyciet commun - <i>Lycium barbarum</i> Yucca - <i>Yucca gloriosa</i>
Herbacées
Bambous - <i>Bambusoideae</i> (incl. <i>Phyllostachys</i> , <i>Pseudosasa</i> , <i>Sasa</i> , <i>Arundinaria</i> , <i>Semiarundinaria</i>) Brome cathartique - <i>Bromus catharticus</i>

Traitement des limites

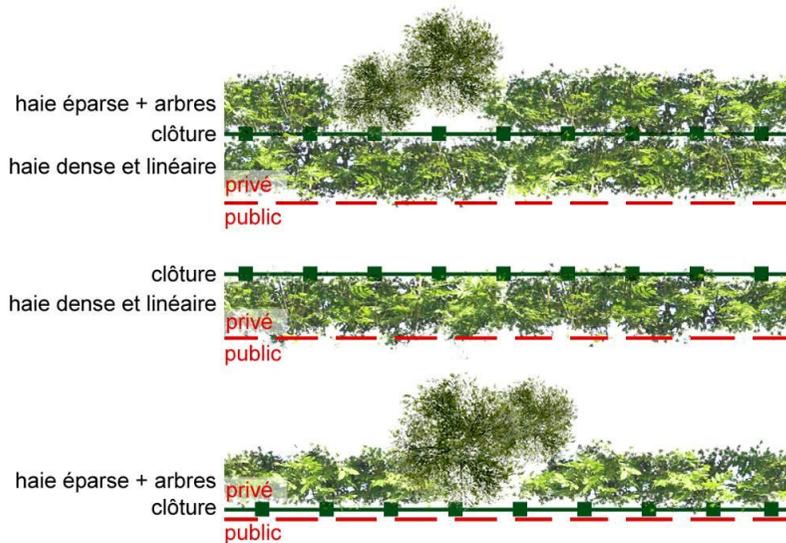
Traiter le rapport Privé / Public amène une grande diversité dans la qualité des espaces publics et des espaces privés.

Selon le traitement on privilégiera les perceptions ouvertes ou fermées.

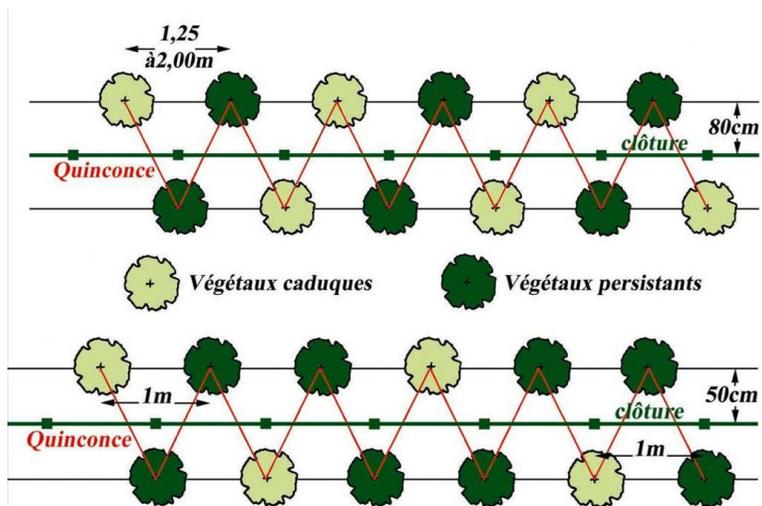
L'aménagement de la limite d'une parcelle va de pair avec l'aménagement intérieur de la parcelle. Par exemple, une conception « ouverte » n'entraîne pas forcément un vis-à-vis important, grâce à des aménagements en second plan.

D'autre part certains aménagements peuvent nécessiter une certaine visibilité (équipements, activités), mais cela n'empêche pas de traiter de façon qualitative le premier plan, c'est-à-dire la limite.

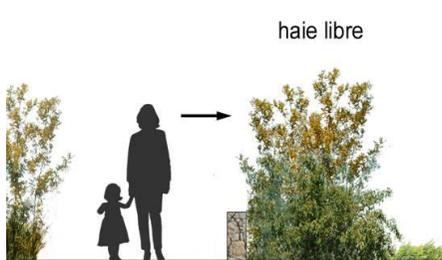
DIVERSES POSSIBILITES D'IMPLANTATION



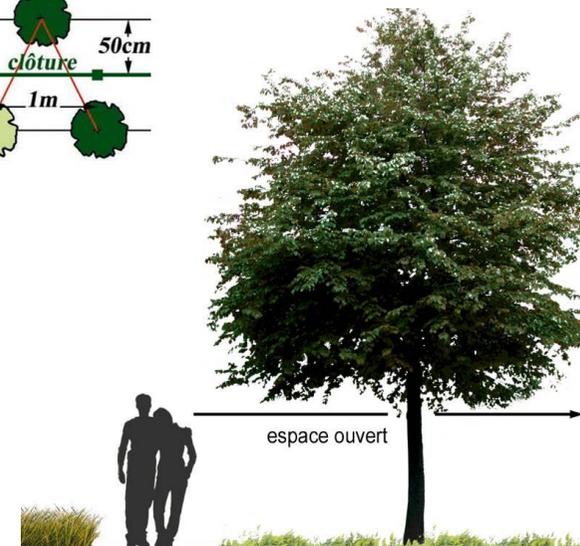
SCHEMAS DE PLANTATION EN QUINCONCE



espace public | espace privé



espace public | espace privé



espace public | espace privé

Statut « à surveiller »
Arbres
Mimosa argenté - <i>Acacia dealbata</i> Ptérocarier à feuilles de frêne – <i>Pterocarya fraxinifolia</i> Erable negundo - <i>Acer negundo</i> Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i>
Arbustes
Arbre à papillon - <i>Buddleja davidii</i> Cerisier tardif, Cerisier noir - <i>Prunus serotina</i> Cotoneasters - <i>Cotoneaster spp.</i> Faux indigo - <i>Amorpha fruticosa</i> Laurier-cerise - <i>Prunus laurocerasus</i> Mahonia à feuilles de houx - <i>Berberis aquifolium</i> Olivier de Bohême - <i>Elaeagnus angustifolia</i> Rhododendron de la mer Noire - <i>Rhododendron ponticum</i> Spartier à tiges de jonc - <i>Spartium junceum</i> Sumac hérissé - <i>Rhus typhina</i> Symphorine blanche - <i>Symphoricarpos albus</i> Viorne tin - <i>Viburnum tinus</i>

Statut « à surveiller »
Herbacées
Balsamine à petites fleurs - <i>Impatiens parviflora</i> Balsamine de Balfour - <i>Impatiens balfouri</i> Balsamine du Cap - <i>Impatiens capensis</i> Canne de Provence - <i>Arundo donax</i> Griffe de sorcière - <i>Carpobrotus acinaciformis</i> Griffe de sorcière - <i>Carpobrotus edulis</i> Hémérocalle fauve - <i>Hemerocallis fulva</i> Morelle laciniée - <i>Solanum laciniatum</i> Onagre à sépales rouges - <i>Oenothera glazioviana</i> Onagre bisannuelle - <i>Oenothera biennis</i> Panic capillaire - <i>Panicum capillare</i> Panic des rizières - <i>Panicum dichotomiflorum</i> Raisin d'Amérique - <i>Phytolacca americana</i>

Liste du patrimoine protégé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Commune	Type de patrimoine	Objet	Photo	Section cadastrale	Numéro de parcelle
BAZOGES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Puits		0B	572
BAZOGES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Eglise		0C	362
BAZOGES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Fontaine	pas de photo	0C	731
BAZOGES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	DP	0

BOULOGNE	PATRIMOINE BATI	Eglise		0300A	119
BOULOGNE	PATRIMOINE BATI	Bâti	pas de photo	0300A	134
BOULOGNE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		0300A	140
BOULOGNE	PATRIMOINE BATI	Moulin		0300A	1554

BOULOGNE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	0300A	49
BOULOGNE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		0300B	1059
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Calvaire	pas de photo	/	/
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Eglise		AB	210
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Bâti - Mur du presbytère	pas de photo	AB	210

LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Puits		AB	226
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AC	26
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AC	52
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	AE	167
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	AE	27
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	AI	47
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AK	4
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Statue	pas de photo	AK	60
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AO	1
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XK	13
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XK	15
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XK	22
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XK	62
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XL	5

LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	XM	1
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XO	131
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	XO	31
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Moulin		XO	92
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Grange		XP	35
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	XR	242

LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		YO	43
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Moulin		YO	64
LES BROUZILS	PATRIMOINE BATI	Chapelle		YP	143
LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YS	48

LES BROUZILS	PETIT PATRIMOINE	AUTRE		pas de photo	ZY	64
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Calvaire			XT	117
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Porche			ZD	202 - 204
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	AUTRE		pas de photo	OD	45
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		pas de photo	AB	100
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Bâti		pas de photo	AB	135
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Eglise		pas de photo	AB	164
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Bâti		pas de photo	AB	200
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Bâti		pas de photo	AB	207

CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Bâti	pas de photo	AB	243
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	Bâti	pas de photo	AB	321
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	AB	56
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	AB	70
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	AB	81
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	AC	153
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	AH	145
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	DP	0
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	XO	60
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	XP	138
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	XT	112
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	XW	30
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	YL	86
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	YO	6
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	YP	77
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	YP	77
CHAUCHE	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	YP	80
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	YP	99
CHAUCHE	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	YT	73

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Eglise		AB	181
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		AB	270
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Statue		AB	300
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Rocher gravé	pas de photo	AB	820

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		AB	582
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Bâti remarquable		AB	216 – 217 -218 – 220 – 319 – 320 – 321- 322 – 807 – 808 – 809 – 810 – 811- 812
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Maison remarquable	pas de photo	AC	274
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Pigeonnier	pas de photo	AC	287
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		YE	87

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Fontaine		YD	51
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YA	47
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YB	24
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	YD	5
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Moulin		ZB	202
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Cloître		AB	739

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Eglise		AB	739
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		YE	117
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		YK	49
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YK	60

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Chapelle		ZB	83
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Chapelle		YL	46
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YM	60
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	YO	33
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		ZB	65

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Oratoire	pas de photo	ZC	37
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Moulin		ZC	401
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		ZC	719
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		ZC	273

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire		pas de photo	ZD	150
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Moulin		Pas de photo	ZB	102
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire		Pas de photo	ZS	270
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Moulin			ZD	248
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Moulin			ZD	258
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire		pas de photo	ZD	328
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Cultuel - Chapelle		pas de photo	ZD	405
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire		pas de photo	ZE	140
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire		pas de photo	ZH	28

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZH	96
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZO	192
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZO	34
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZO	97
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZO	52
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZP	91
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZS	126
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZS	163
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZT	154
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZT	308
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZT	314
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Oratoire	pas de photo	ZT	321
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Lavoir	pas de photo	ZV	4
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Grotte	pas de photo	ZV	5
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Moulin		ZV	6
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	ZW	95
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PATRIMOINE BATI	Chapelle	pas de photo	ZY	203
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZY	84
LA COPECHAGNIERE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AB	11

LA COPECHAGNIERE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	AB	183
LA COPECHAGNIERE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Oratoire	pas de photo	AC	10
LA COPECHAGNIERE	PATRIMOINE BATI	Eglise		AC	110
LA COPECHAGNIERE	PETIT PATRIMOINE	Annexe culturelle	pas de photo	AC	172
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Bâti - Ancienne gendarmerie	pas de photo	AB	241
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Bâti – ancienne gare	pas de photo	AB	323
LES ESSARTS	PETIT PATRIMOINE	Grotte	pas de photo	AC	14
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	AL	1
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Grange		XB	245

LES ESSARTS	PETIT PATRIMOINE	Puits		XB	95
LES ESSARTS	PETIT PATRIMOINE	Lavoir	pas de photo	YH	10
LES ESSARTS	PETIT PATRIMOINE	Porte romaine	pas de photo	YH	9
LES ESSARTS	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		YS	39

LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Moulin		YV	69
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Grange	pas de photo	ZW	105
LES ESSARTS	PATRIMOINE BATI	Moulin	pas de photo	ZW	109
LA MERLATIERE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	0A	1213
LA MERLATIERE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	0A	209
LA MERLATIERE	PATRIMOINE BATI	Eglise		0A	46

LA MERLATIERE	PATRIMOINE BATI	Château	pas de photo	ZM	25
LA MERLATIERE	PATRIMOINE BATI	Château	pas de photo	A	1188
LA MERLATIERE	PETIT PATRIMOINE	Puits		B	835

<p>LA MERLATIERE</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	<p>Puits</p>		<p>B</p>	<p>822</p>
<p>LA MERLATIERE</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	<p>Puits</p>		<p>ZC</p>	<p>24</p>
<p>L'OIE</p>	<p>PATRIMOINE BATI</p>	<p>Eglise</p>		<p>165AE</p>	<p>115</p>
<p>L'OIE</p>	<p>PATRIMOINE BATI</p>	<p>AUTRE</p>	<p>pas de photo</p>	<p>165ZC</p>	<p>99</p>

L'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	165ZE	68
L'OIE	PATRIMOINE BATI	AUTRE	pas de photo	165ZK	109
LA RABATELIERE	PATRIMOINE BATI	Moulin		A	40
LA RABATELIERE	PATRIMOINE BATI	Cultuel - Chapelle - Sanctuaire de la Salette		A	59

<p>LA RABATELIERE</p>	<p>PATRIMOINE BATI</p>	<p>Chapelle</p>		<p>B</p>	<p>1035</p>
<p>LA RABATELIERE</p>	<p>PATRIMOINE BATI</p>	<p>Moulin</p>		<p>B</p>	<p>1106</p>
<p>LA RABATELIERE</p>	<p>PATRIMOINE BATI</p>	<p>Eglise</p>		<p>B</p>	<p>253</p>

<p>LA RABATELIERE</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	<p>Cultuel</p>		<p>B</p>	<p>59</p>
<p>SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	<p>Cultuel</p>		<p>E</p>	<p>1162</p>
<p>SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE</p>	<p>PETIT PATRIMOINE</p>	<p>Cultuel</p>		<p>AB</p>	<p>295</p>

SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PATRIMOINE BATI	Eglise		AB	362
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	AB	934
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	AC	39
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	WB	82
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	XE	1
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	YC	10
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	YP	8
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZA	327
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	ZC	3
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZD	117
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZD	161
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZD	44
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZH	65

SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Puits		ZK	109
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZK	523
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZK	84
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Moulin	pas de photo	ZL	10
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZL	47
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZM	138
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PATRIMOINE BATI	Logis	pas de photo	ZM	182
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	ZM	245
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	ZM	167
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	ZT	103
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Statue	pas de photo	212AI	33
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	212AK	118
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	212ZA	59
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Statue	pas de photo	212ZD	238

SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	212ZM	142
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Statue	pas de photo	212ZM	19
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel	pas de photo	212ZP	61
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Cultuel - Calvaire	pas de photo	212ZV	65
SAINT-FULGENT	PETIT PATRIMOINE	AUTRE	pas de photo	0E	157
SAINT-FULGENT	PETIT PATRIMOINE	Puits		AB	160
SAINT-FULGENT	PETIT PATRIMOINE	Cultuel		C	2170
SAINT-FULGENT	PETIT PATRIMOINE	Puits	pas de photo	DP	0
SAINTE-FLORENCE	PETIT PATRIMOINE	Calvaire	pas de photo	DP	0

CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PROPRIETE REMARQUABLE	Logis		ZV	175 – 217 – 218 -172 – 171 – 170 – 169 – 168 – 167 – 216 - 166
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PROPRIETE REMARQUABLE	Ancien hospice		AC	609 – 577 – 579
BAZOGES-EN-PAILLERS	PROPRIETE REMARQUABLE				
LES ESSARTS	PROPRIETE REMARQUABLE				
LA MERLATIERE	PROPRIETE REMARQUABLE				
LA MERLATIERE	PROPRIETE REMARQUABLE				
ESSARTS-EN-BOCAGE	PROPRIETE REMARQUABLE				
ESSARTS-EN-BOCAGE	PROPRIETE REMARQUABLE	Le Manoir			
BOULOGNE	PROPRIETE REMARQUABLE	Logis de la Macairiere			
CHAVAGNES-EN-PAILLERS	PROPRIETE REMARQUABLE				
LES BROUZILS	PROPRIETE REMARQUABLE				

LA COPECHAGNIERE	PROPRIETE REMARQUABLE				
LA RABATELIERE	PROPRIETE REMARQUABLE				
CHAUCHE	PROPRIETE REMARQUABLE				
BOULOGNE	PROPRIETE REMARQUABLE				
L'OIE	PROPRIETE REMARQUABLE				
SAINTE-FLORENCE	PROPRIETE REMARQUABLE	logis			

TITRE V : LEXIQUE

NOTIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

ACCÈS / VOIE D'ACCÈS

Point de passage aménagé et matérialisé, principalement entre une voie publique ou privée et une parcelle/unité foncière, entre une voie secondaire et une parcelle/unité foncière ; ou à travers un ou plusieurs fonds voisins (entériné par acte authentique).

TERRAIN D'ASSIETTE

Parcelle ou ensemble de parcelles constituant le support d'un projet ou d'une nouvelle construction. Il peut être composé d'une ou plusieurs unités foncières.

VOIES PRIVÉES ET EMPRISES PRIVÉES D'USAGE PUBLIC

Les voies privées sont considérées comme telles lorsque qu'elles ne peuvent être affectées à un usage public sans accord de leur(s) propriétaire(s).

Les emprises privées d'usage public constituent les espaces extérieurs appartenant au domaine privé de la collectivité mais néanmoins ouverts à la circulation publique.

EMPRISE AU SOL

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

UNITE FONCIÈRE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

NUISANCES

Les activités commerciales, artisanales, industrielles ou agricoles sont susceptibles d'occasionner des nuisances diverses pour les habitations et équipements de services publics ou d'intérêt collectif se situant à proximité : nuisances qui peuvent être liées aux odeurs, bruits, poussières créées par l'activité ou par le transport, visuelles (hauteurs des bâtiments par exemple), livraisons et transports par camion/tracteur, etc. Sont concernées les nouvelles implantations d'activité, les constructions de nouveaux bâtiments, ou les extensions de bâtiments existants.

VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques sont ouvertes à la circulation publique, appartiennent au domaine public et comprennent la partie chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, quelles que soient les fonctions de ces voies.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (par exemple : voies ferrées, jardins et parcs publics, places publiques, etc).

TYPOLOGIE DES PROJETS ET CONSTRUCTIONS

AFFOUILLEMENT/EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du terrain naturel par déblai (affouillement) ou par remblai (exhaussement).

ANNEXE

Construction secondaire indépendante, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est nécessairement située sur la même unité foncière, 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. Non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

EXTENSION MESURÉE

Une extension est dite mesurée dans le sens où celle-ci ne doit pas être jugée excessive par rapport aux dimensions de la construction existante sur laquelle elle s'appuie, mais rester subsidiaire. Le caractère mesuré d'une extension est donc apprécié au regard du projet. En définitive, celle-ci ne devra en aucun cas conduire à la réalisation potentielle d'un nouveau logement.

EXTENSION

Agrandissement d'une construction existante présentant obligatoirement des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou agrandissement); et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle doit être contigüe avec la construction principale existante et en harmonie architecturale.

SERVICE PUBLIC

Un service public est une activité exercée directement par l'autorité publique ou sous son contrôle, dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général.

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.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation de la destination initiale d'un bâtiment en une nouvelle destination (les termes « destination » et « sous-destination » sont utilisés au sens des articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : changement de destination d'un bâtiment initialement agricole, en bâtiment d'habitation. Les changements de destination sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire. Ils diffèrent des **changements d'usage** d'un bâtiment ou d'une pièce d'un bâtiment (par exemple : transformation d'une pièce de l'habitation destinée au stationnement de véhicule, en pièce de vie).

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface. En ce sens, une construction n'est pas nécessairement un bâtiment (exemple : une piscine creusée ou une place de stationnement est une construction mais ne constitue pas un bâtiment).

BÂTIMENT

Construction couverte et close, de dimension variable.

MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier au droit des parcelles/unités foncières riveraines.

HARMONIE ARCHITECTURALE / INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT

L'harmonie générale et l'intégration dans l'environnement d'une nouvelle construction ou de l'extension d'une construction existante, sont appréciées au regard de la manière dont elle s'insère dans son environnement bâti et naturel direct et, dans le cas d'une extension, au regard de la manière dont elle se lie à la construction principale. Sans être une copie de l'existant, l'aspect architectural d'une nouvelle construction ou d'une extension doit donc se rapprocher de celui des constructions environnantes ou de la construction existante d'une manière ou d'une autre (couleur des façades, couleur et matériaux de la toiture, pente de la toiture, couleur et matériaux des ouvertures, etc).

RÉHABILITATION

Transformation sans démolition d'un bâtiment ancien visant à sa remise en état, son amélioration, voire son changement de destination, tout en conservant ses caractéristiques architecturales.

RUINE

Bâtiment ancien non entretenu, en parti démoli ou détruit et laissé à l'abandon. Un bâtiment en état de ruine est non habitable en l'état sans réaliser d'importants travaux nécessitant un arasement total ou important des murs et/ou de la toiture puis une reconstruction.

HAUTEUR

Différence altimétrique entre le point le plus élevé d'une construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel de l'enveloppe de la construction.

RÉNOVATION

Ensemble de travaux visant à remettre à neuf un bâtiment, pouvant aller jusqu'à la démolition partielle ou totale, avec construction d'un nouveau bâtiment.

RESTAURATION

Ensemble de travaux visant à consolider, reconstituer ou conserver un bâtiment présentant généralement un aspect architectural notable ou particulier.

SAILLIE

Dans le cas d'une toiture en pente ou en façade, un panneau solaire ou photovoltaïque est posé sans saillie lorsque la saillie existante correspond uniquement à l'épaisseur du panneau (le panneau est donc posé à plat sur le toit ou sur la façade).

Illustration de la pose de panneaux sans saillie en fonction de la typologie des toitures retrouvée sur le territoire :

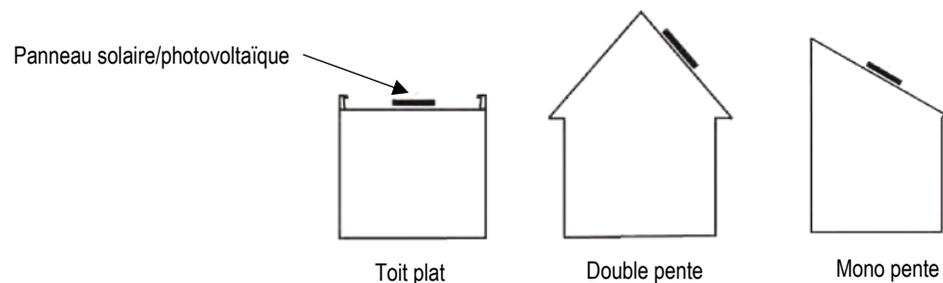
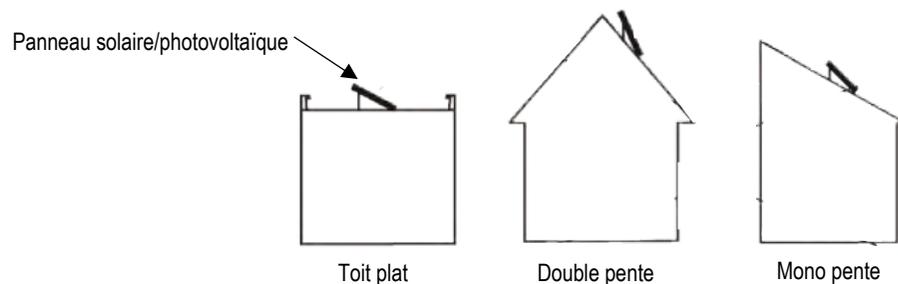


Illustration de la pose de panneaux avec saillie en fonction de la typologie des toitures retrouvée sur le territoire :



ATTIQUE

L'attique est le niveau supérieur qui vient couronner une construction. Il comprend un seul niveau au maximum et est composé d'un volume plus large que haut.

La partie habitable doit s'implanter, de préférence et autant que possible, de manière centrale sur le niveau inférieur de façon à bénéficier d'espaces extérieurs généreux.

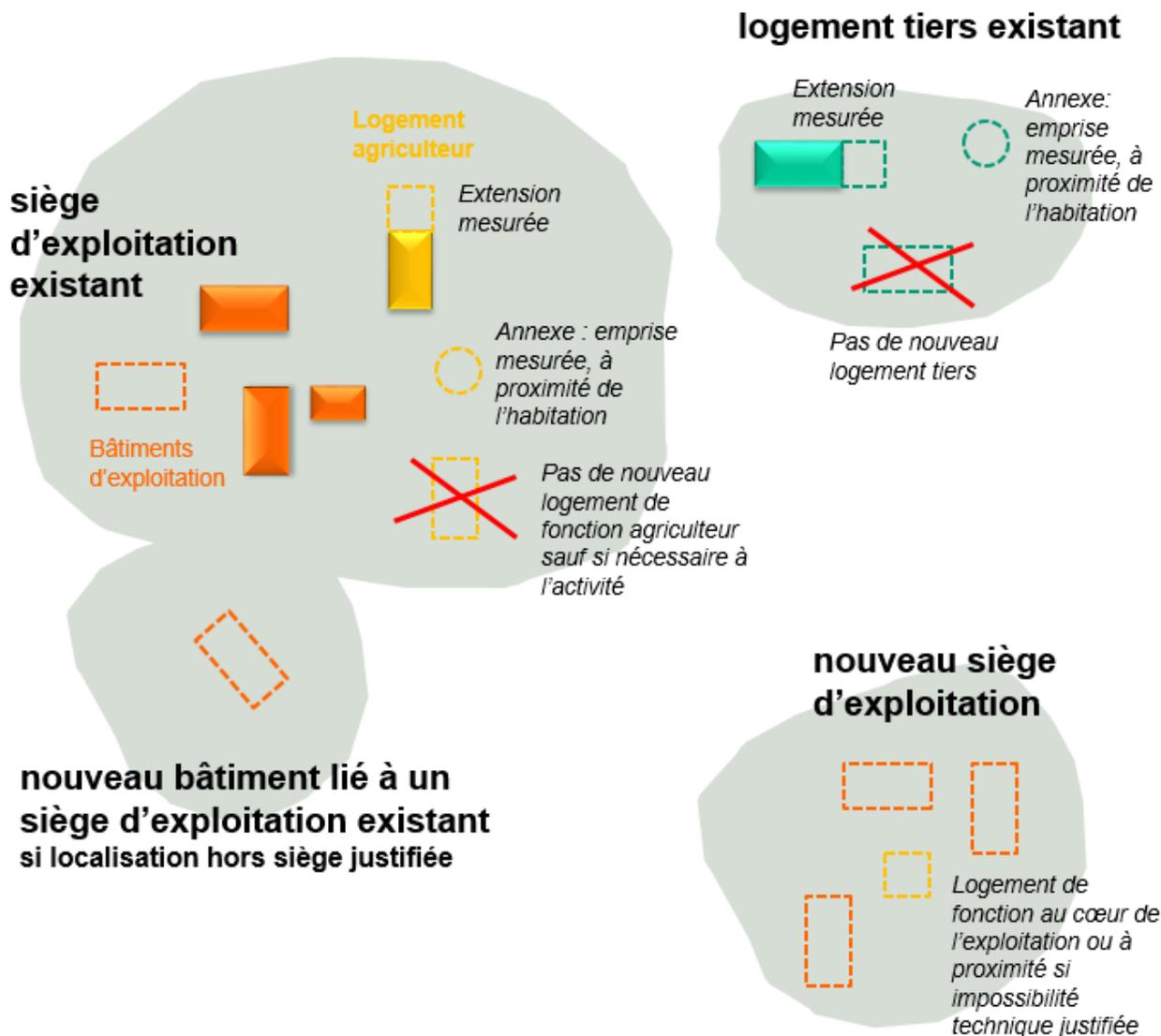
Les retraits sont obligatoires a minima sur les façades donnant sur les voies et espaces publics.

Des structures légères type pergola pourront s'implanter sur une ou plusieurs façades.

Le volume de l'attique (emprise au sol et surface plancher) devra être de moindre dimension par rapport à celui du dernier étage sous l'attique.

IMPLANTATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

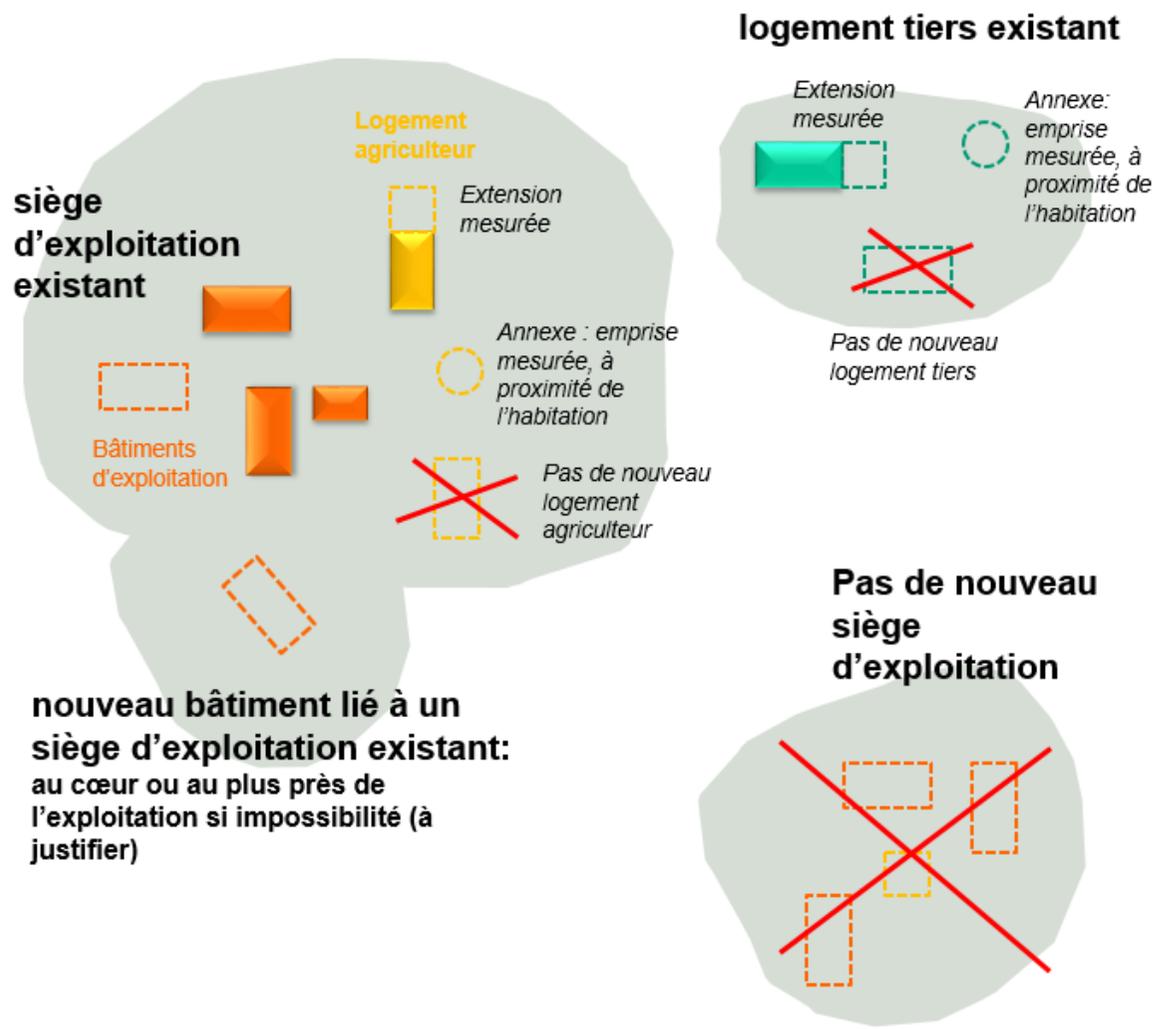
SYNTHESE DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE A



SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE

Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, céréale...).

SYNTHESE DE LA CONSTRUCTIBILITE EN N



HABITAT ALTERNATIF ET TOURISTIQUE ET TYPOLOGIES

HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme). Les HLL peuvent uniquement être implantées dans les Parcs Résidentiels de Loisir, les villages-vacances classés en hébergement léger, les dépendances des maisons familiales de vacances et les terrains de camping.

RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (RML) les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 du Code de l'Urbanisme). Les RML peuvent uniquement être implantées dans les Parcs Résidentiels de Loisir, les villages-vacances classés en hébergement léger et les terrains de camping.

RÉSIDENCES DÉMONTABLES

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 du Code de l'Urbanisme). L'installation des résidences démontables n'est pas libre, elle doit obligatoirement respecter le présent règlement et le zonage du PLUiH en vigueur.

LOGEMENT SOCIAL

Le logement social est un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, destiné à loger des personnes à faibles ressources. Il est réglementé, tant au niveau de son financement, que de son attribution et de sa gestion par les organismes HLM