

**INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES DES MAIRIES DÉLÉGUÉES DANS LE CADRE DU PROJET DE PLU
DU TERRITOIRE DE SAINT HILAIRE DU HARCOUËT**

Commune déléguée de Saint Hilaire du Harcouët		
Parcelle ZH 66p – l'aumondais (Planche 42)	Zone à ajouter en périmètre U	Paysagistes – CU 05048418J0193 délivré le 14/02/2019
Commune déléguée de Saint Martin de Landelles		
Emplacement réservé 14 (Planche 62)	A supprimer	
Parcelle ZL 259 – La Feronnais(Planche 65)	Zone Az à supprimer	Il s'agit d'une maison individuelle et non un artisan
Parcelle ZN 11 –Gazengel (Planche 64)	Zone Az à indiquer	Artisan (Tailleur de pierre) ex-carrière
Commune déléguée de Virey		
Parcelles ZM 135 – ZM 9	Zones à ajouter en périmètre U	Accord d'un permis de construire sur la parcelle ZM 135

-Revoir dans le règlement écrit dans toutes les zones du PLU : Les fenêtres de toit et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le rampant de la toiture. Cette phrase interdit donc le fait de rapporter des panneaux photovoltaïques sur une toiture existante.

- Revoir dans le règlement écrit zone Uha, diversité commerciale. La rédaction proposée n'a pas été retenue.

« Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités dans les documents graphiques. **Les rez de chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires devront être conservés. Leur changement de destination est interdit** ».

Planche n° 042 ST HILAIRE DU HARGOUEZ
Format A3 au 1 / 5 000 ème



Parcelle ZH 66 p, « l'aumondais » à ajouter au zonage U

Diversité commerciale

- En secteurs Uh et Uha

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels **doit** être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités dans les documents graphiques. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires devront être conservés dans la mesure du possible, sans toutefois que leur changement de destination soit interdit.

- En secteur Uz
Non réglementé.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U4 : Qualité du cadre de vie

Implantation des constructions

- En secteurs Uh et Uha

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000m², toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction **doit** s'implanter de manière à permettre une éventuelle division parcellaire après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division **doit** être au moins égale à la moitié de la superficie de l'unité foncière initiale.

Dans le cas d'une division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter de manière à ne pas faire obstacle à la réalisation d'un accès unique mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des constructions.

- En secteur Uz
Non réglementé.

Aspect extérieur

- En tous secteurs

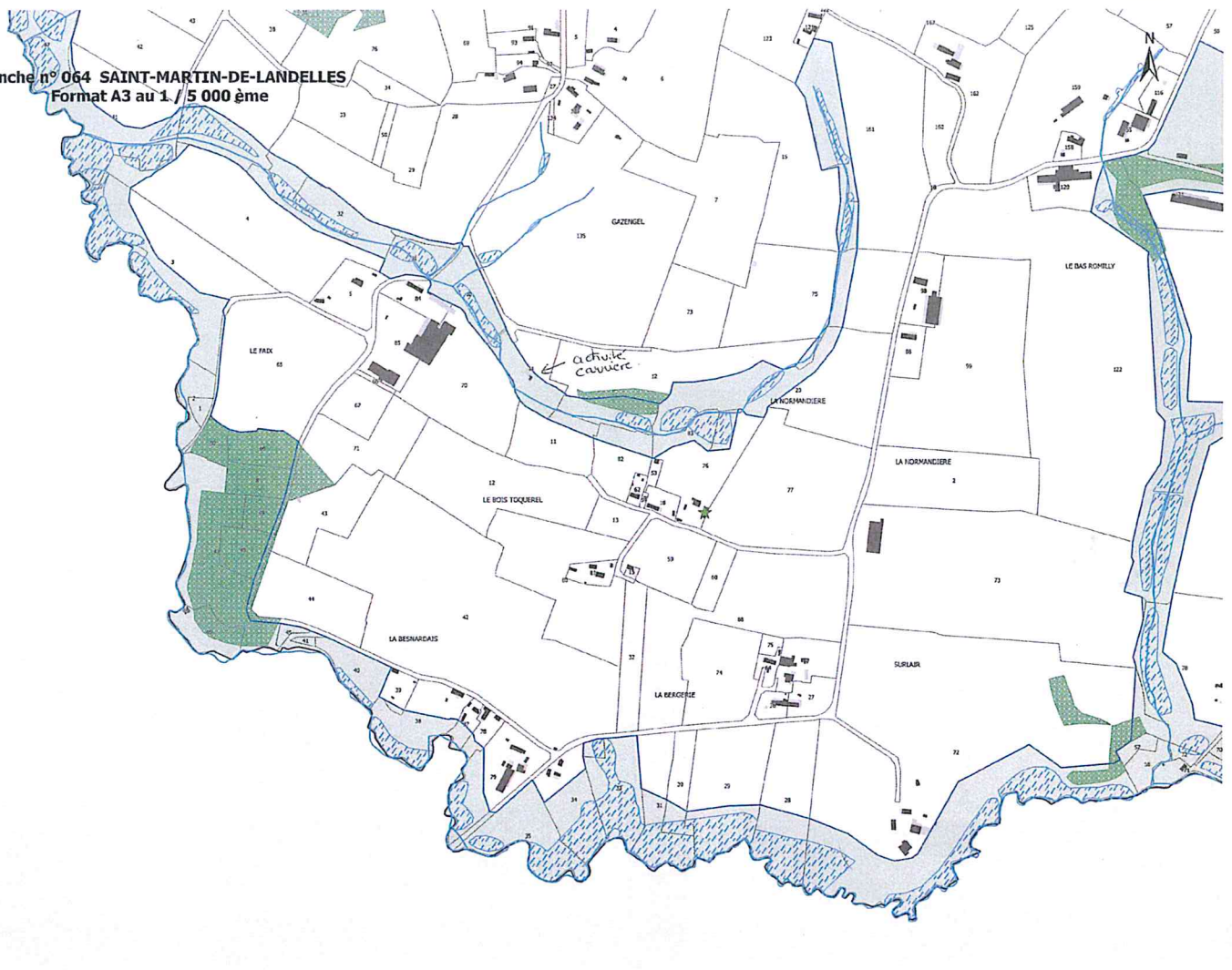
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet **peut** être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse / monomur, béton, ciment, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : bardeau bitumeux (shingle), plaque ondulée opaque ou translucide, carton ou feutre bitumé, etc. ;

Planche n° 064 SAINT-MARTIN-DE-LANDELLES
Format A3 au 1 / 5 000 ème



- L'emploi des couleurs vives et du blanc pur ;
- L'addition de plus de deux types de toiture différents pour une même construction ;

- En secteurs Uh et Uha

Façades et ouvertures :

Pour les constructions traditionnelles ou d'intérêt patrimonial et/ou architectural rénovées et réhabilitées :

- Les projets doivent être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant,
- Les façades et pignons en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservées,
- L'appareillage et le rejointement des façades et pignons en pierre de pays doivent être réalisés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle,
- A défaut, l'emploi en façades et en pignons du bois ou de matériaux recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel **doit** s'harmoniser avec les constructions traditionnelles,
- L'équilibre dans l'ordonnement de la façade **doit** être recherché en respectant les rapports de proportion et les axes de composition des ouvertures des constructions traditionnelles,
- Les menuiseries et volets doivent être choisis en cohérence avec les menuiseries des constructions traditionnelles (aspect et couleur des matériaux),

Pour les constructions neuves :

- Les façades et pignons en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit doivent présenter une unité de ton, de couleur neutre ou naturelle, en harmonie avec les constructions traditionnelles et l'environnement.

Pour les extensions et les annexes :

- Les façades et pignons doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement.

Toitures :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Pour les toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle,
- Les fenêtres de toit et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Pour les extensions et les annexes des constructions traditionnelles et neuves :

- Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement.

- En secteur Uz

Non réglementé.

Dimensions des constructions

- En tous secteurs

Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

