



Ville de Saint-Avé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 3a RÈGLEMENT ÉCRIT



3 octobre 2024

Le Maire,
Vice-Présidente du Conseil Régional de Bretagne,

Anne GALLO-KERLEAU

Prescrit le 31 mars 2022
Arrêté le
Approuvé le

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	5
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial.....	6
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	6
ARTICLE 3 - Organisation du règlement écrit	7
ARTICLE 4 - Division du territoire en zones.....	7
ARTICLE 5 - Adaptations mineures et dérogations	8
ARTICLE 6 - Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique.....	8
ARTICLE 7 - Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement	15
ARTICLE 8 - Dispositions réglementaires communes.....	16
ARTICLE 9 - Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation.....	21
ARTICLE 10 - Destination des constructions.....	22
ARTICLE 11 - Définition des termes utilisés	23
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	31
TITRE 2 : CHAPITRE 1 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua.....	33
TITRE 2 : CHAPITRE 2 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub.....	42
TITRE 2 : CHAPITRE 3 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uc.....	53
TITRE 2 : CHAPITRE 4 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ui.....	63
TITRE 2 : CHAPITRE 5 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut	70
TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	77
TITRE 3 : CHAPITRE 1 RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUa	79
TITRE 3 : CHAPITRE 2 RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUe	87
TITRE 3 : CHAPITRE 3 RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUt.....	92
TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....	98
TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	110
Annexes.....	124

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Saint-Avé.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111.20 à R. 111.27, applicables dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme.

CE QUI DEMEURE APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- Certains articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L. 111.11 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - L. 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain, renforcé et commercial ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés :
 - Sont opposables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS ET QUI S'AJOUTENT AUX REGLES PROPRES AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise au Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).
- Le classement sonore des infrastructures de transport routier, défini par arrêté préfectoral du 4 mai 2018.

Catégorie	Distance de part et d'autre de l'infrastructure
2	250 m
3	100 m
4	30 m

ARTICLE 3 - ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Agricoles et Naturelles) possède un règlement distinct organisé en trois sections, divisées en plusieurs articles :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : les destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les zones comprennent différents secteurs eux-mêmes parfois divisés en sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

- Ua : Secteur de centralité
- Ub : Secteurs d'extension :
 - Uba et Ubb : Destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
 - Ube : Dédiés aux équipements.
 - Ubs : Dédiés aux équipements de santé.
 - Ubv : Dédiés aux équipements des gens du voyage.
- Uc : Secteur dédié à la ZAC de Beau Soleil, à vocation dominante d'habitat.
- Ui : Secteur destiné aux activités économiques :
 - Uia : les activités commerciales y sont autorisées.
 - Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites.
 - Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord.
 - Uib2 : Autres secteurs Uib.
- Ut : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce :
 - Uta : Dédié au secteur de Saint-Thébaud.
 - Utb : Dédié au secteur de la rue de l'Univers.

LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

- 1AUa : Zone dédiée au développement de l'habitat.
- 1AUe : Zone dédiée au développement d'équipements publics.
- 1AUt : Zone dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce.

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

- A : Zone agricole.
- Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole.
- Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »

- N : Zone naturelle et forestière.
- Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables
- Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion.
- Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés.
- NI : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public.
- Nla : Zone naturelle dédiée aux landes.
- Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales.
- Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs.
- Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel.
- Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation et adaptations mineures, à l'exception de celles définies aux articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Des dispositions réglementaires graphiques sont reportées au règlement graphique (plans de zonage n°1 et n°2), les règles définies ci-après s'appliquent sur les secteurs concernés. Elles se superposent aux « dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement » (article 7) et aux dispositions applicables à chaque zone.

1-LES PERIMETRES DE CENTRALITE ET LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

2 périmètres de centralité et 2 secteurs d'implantation périphérique sont reportés au règlement graphique (plan de zonage n°1).



Périmètre de centralité





Secteur d'implantation périphérique

Les constructions suivantes « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous condition de respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité, à savoir :

Secteurs	Destination des constructions	Surface (Surface vente : SV Surface de plancher : SP)	Mode d'implantation
Au sein des périmètres de centralité	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	<p>Autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité* • Installation nouvelle activité* sans changement de destination, à condition de respecter le linéaire commercial • Modification activité* existante • Subdivision d'activité* existante
	Restauration		
	Activités de service avec accueil d'une clientèle		
Au sein des secteurs d'implantation périphérique	Artisanat et commerce de détail	SV* minimale : 300 m ² SV* maximale : 4 500 m ²	<p>Autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité * • Installation nouvelle activité* sans changement de destination* • Modification activité* existante • Subdivision d'activité* existante
	Restauration	En cas d'extension* : maximum +20% de la SV* existante à la date d'approbation du PLU (Sans changement de destination*).	<p><u>Interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité* • Subdivision d'activité* existante <p><u>Autorisé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation nouvelle activité* sans changement de destination* • Modification activité* existante
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	En cas d'extension* : maximum +20% de la SP* existante à la date d'approbation du PLU (Sans changement de destination*).	<p><u>Interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité* • Subdivision d'activité* existante <p><u>Autorisé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation nouvelle activité* sans changement de destination* • Modification activité* existante

Secteurs	Destination des constructions	Surface (Surface vente : SV Surface de plancher : SP)	Mode d'implantation
En dehors de ces deux périmètres	Artisanat et commerce de détail Restauration	En cas d'extension* : maximum +20% de la SV existante à la date d'approbation du PLU (Sans changement de destination*).	<u>Interdit :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité* • Subdivision d'activité* existante <u>Autorisé :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Installation nouvelle activité* en lieu et place d'une autre activité, sans changement de destination* • Modification activité* existante
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	En cas d'extension* : maximum +20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU (Sans changement de destination*).	<u>Interdit :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Création nouvelle activité* • Subdivision d'activité* existante <u>Autorisé :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Installation nouvelle activité* en lieu et place d'une autre activité, sans changement de destination* • Modification activité* existante

2- LES LINEAIRES COMMERCIAUX

- Au niveau des façades* des rez-de-chaussée* sur rue des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique n°1 en vert (), est interdit le changement de destination* vers des destinations et sous-destinations autres que « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle » ;
- Au niveau des façades* des rez-de-chaussée* sur rue des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique n°1 en rouge (), est interdit le changement de destination* vers des destinations et sous-destinations autres que « Artisanat et commerce de détail ».

3- PROTECTION DU CADRE BATI ●

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (se référer à l'annexe 5).

4- PROTECTION DU CADRE NATUREL

Se reporter à :

- L'annexe 8 du présent règlement ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte, bleue et noire » (document 5d du PLU).

Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Saint-Avé se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique et développées ci-après :

- Les éléments naturels au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Les espaces boisés classés.
- Les essences végétales.
- Les cours d'eau.

4.1 LES ELEMENTS NATURELS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BIODIVERSITE ET PAYSAGE)

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L.151-23 (Loi biodiversité et paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- L'entretien régulier des haies* ;
- L'éclaircissage permettant la régénération naturelle ;
- Les travaux réalisés pour des raisons de sécurité routière (à la demande d'une collectivité).

L'annexe 8 du présent document définit les procédures de gestion et les mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU et l'OAP thématique « trame verte, bleue et noire » (document 5d du PLU) définit des orientations de préservation et d'entretien des éléments naturels.

Arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ●

- Les arbres remarquables sont à conserver. Leur abattage est interdit sauf pour des raisons sanitaires confirmées et justifiées.
- Un rayon suffisant (5 mètres minimum à partir du tronc) doit être conservé autour des arbres identifiés afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations, les constructions et les dépôts* sont proscrits dans ces périmètres.

Alignement d'arbres / haies* à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (— ; - - -)

Règles générales

- Les plantations d'arbres formant un alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même peu onéreuse, l'abattage* pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal ou d'un sujet d'une valeur plus qualitative afin de ne pas rompre l'alignement.
- Chaque demande d'arasement de talus ou d'arrachage de haie* sera examinée par l'autorité territoriale en charge de l'urbanisme. Cette validation se fera en fonction des divers intérêts que présente la haie* en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, paysager, écologique). Se référer à l'annexe 8 du présent document. En raison des critères suivants, ne peuvent être arrachées :
 - Les haies* faisant partie d'une ripisylve ou en bord de berge
 - Les haies* en bord de zones humides
 - Les haies* dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
 - Les haies* de bord de chemin (encadrement d'un chemin creux ou d'un sentier)
 - Les haies* en connexion à un bosquet ou boisement

Exception :

- Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière* ou lors d'un regroupement parcellaire. La longueur maximale de la suppression de la haie est de 8 m afin de permettre aux engins agricoles de manœuvrer. Il faut toutefois éviter les créations d'accès* dans les haies* ayant des fonctions de rétention d'eau.
- Les haies* présentant une menace pour la sécurité des biens et personnes peuvent être supprimées après évaluation et justification appropriée.
- Les actions visant à rétablir la continuité écologique ou à mettre en œuvre des programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau ne sont pas soumises aux critères d'arrachage des haies*.

Espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé* doit être maintenu.
- Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, rester perméables. La création d'aires de stationnement perméables aux eaux de pluie est également autorisée.
- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES



Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'article R.421-23-g du code de l'urbanisme, sauf pour les exceptions citées dans l'article R.421-23-2 du même code.

Les défrichements* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

- « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf

s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

L'article 341-7 du Code Forestier dispose que lors de la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

4.3 LES ESSENCES VEGETALES

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Saint-Avé, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes, en annexe 6 du présent document.

4.4 LES COURS D'EAU

Les cours d'eau concernés par ce chapitre sont identifiés en annexe 1 du présent règlement et sont reportés au règlement graphique (plan de zonage n°2).

Sont interdits :

- Tout exhaussement* et affouillement* dans les cours d'eau ;
- Les constructions et les travaux :
 - En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges d'un cours d'eau y compris busé,
 - En zone Agricole (A) et Naturelle (N), à moins de 35 mètres de part et d'autre des berges d'un cours d'eau y compris busé.

 Cours d'eau



Périmètre inconstructible

 Cours d'eau busé

Au sein de ces zones agricoles (A) et naturelles (N), seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Pour les constructions existantes, telles que des moulins, les modifications sur la façade* (exemple : changement de menuiserie*, fenêtre de toit, ...)
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, à la création de voirie (ou tout projet de voirie) aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit remettre à ciel ouvert, totalement ou partiellement, le cours d'eau, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.

5- ZONES HUMIDES

Les zones humides sont reportées au règlement graphique (plan de zonage n°2).



Zones humides

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides tels que définis à l'article L.211-1 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;

OU

- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou présentant un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme (les infrastructures et ouvrages d'eau potable et d'assainissement entrent dans ce cas de figure) ;

OU

- La réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide ;

OU

- L'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles en dehors de ces zones ;

OU

- L'impossibilité technico-économique de créer, en dehors de ces zones, des retenues pour l'irrigation de cultures légumières. Cette exception ne vaut que pour une implantation sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue.

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies par le maître d'ouvrage pour :

- Éviter l'impact en recherchant d'autres solutions techniques et économiques,
- S'il n'a pas pu être évité, réduire cet impact en recherchant des solutions alternatives moins impactantes,
- À défaut, et en cas d'impact résiduel, mettre en œuvre des mesures compensatoires. Ces dernières respectent les principes visés par la disposition du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

6- ZONES INONDABLES

Se référer au Plan de prévention des risques inondations des Bassins versants vannetais (PPRI).


Les zones du PPRI sont reportées au règlement graphique (plan de zonage n°2).

Il convient de rappeler que le PPRI est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DÉFINIES PAR LE PRÉSENT RÉGLEMENT

Les dispositions réglementaires définies ci-dessous sont applicables sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Avé, elles complètent les dispositions réglementaires définies au sein de chaque zone.

LES PANNEAUX SOLAIRES EN FAÇADE

Les panneaux solaires en façade* sont interdits au sein d'un périmètre de protection de monument historique (reporté règlement graphique (plan de zonage n°2) 

Les panneaux solaires en façade* sont autorisés à condition (*conditions cumulatives*) :

- D'assurer une intégration paysagère et architecturale, au sein de la construction sur laquelle ils sont fixés et au sein de leur environnement.
- Que les supports techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Que la taille du ou des supports soit adaptée et ajustée au dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Que la couleur du support soit identique à celle de l'encadrement du dispositif et à celle du dispositif de production d'énergie, et que leur teinte soit sombre.

LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE SOLAIRE, INSTALLES AU SOL*

L'implantation des ombrières sur parking (application des obligations issues de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, codifiée aux articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme) n'est pas soumise à la réglementation ci-après.

a. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques*

Les dispositifs doivent observer un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques*, le recul est mesuré au point du dispositif le plus proche de la voie ou de l'emprise publique. Le recul peut être réduit en cas d'adaptation à des contraintes techniques et d'orientation solaire, mais ne peut être inférieur à 1 m (mesuré au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique).

b. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les dispositifs doivent observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives*, recul mesuré au point du dispositif le plus proche de la limite séparative.

c. Hauteur

Les dispositifs doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m (mesuré au point le plus haut, en fonctionnement), sauf pour les installations d'agrivoltaïsme et en sous-secteur Ner.

LES PISCINES ET LE LOCAL D'ENTRETIEN*

a. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques*

Les piscines et les équipements d'entretien liés devront être édifiés à minimum 1,5 m par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques*.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les piscines et les équipements d'entretien liés devront être édifiés à minimum 3 m par rapport aux limites séparatives*.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES

Par principe, les dispositions communes applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs dispositions communes.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DC1 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de carrière et de mine.
- Les dépôts* de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes (sauf en Ubv).
- Tout terrain aménagé pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en Nt.
- Toute nouvelle construction qui s'inscrit dans une marge de recul prévue au règlement graphique.

DC2 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments* détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 10 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des sections 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et 3- Equipements et réseaux
- Les installations et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...), sous réserve de leur intégration à l'environnement, pour lesquels les règles de la *section 2- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* des dispositions générales et de chaque zone et sous-secteur ne s'appliquent pas.
- L'extension des constructions existantes dans les marges de recul identifiées au règlement graphique n°1, sous réserve que l'extension soit réalisée dans le prolongement de la construction d'origine, et n'ait pas pour effet de réduire le retrait initial.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

DC3 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Les « équipements d'intérêt collectif et les services publics » ne sont pas soumis aux règles définies dans l'article 4 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au sein des sous-secteurs de la zone urbaine (U) et des sous-secteurs de la zone à urbaniser (AU).

DC4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Hauteur

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée* qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

DC5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En vertu de l'article R.111-27 du CU :

« 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. »

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains notamment dans les secteurs à protéger.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du CU) sont identifiés au règlement graphique (plan de zonage n°2) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

Toiture

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, lucarnes*, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Antennes et paraboles

- Les antennes doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale*. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception notamment radios, télévisions, radiotéléphones doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades*. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au sommet des façades*. L'installation d'antennes et de paraboles au sol est interdite.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

DC6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes et talus doivent être conservés. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des plantations de même essence, et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation. (Plantation attendue sur l'assiette du projet).
- Les plantations nouvelles devront préserver les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
- Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

DC7 - STATIONNEMENT

a. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques* et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local couvert ou un emplacement clos, accessible d'une surface de 1,5 m² minimum par place (hors espace de dégagement), soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les logements collectifs et pour les

nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², un local couvert devra être aménagé (exemple : système d'attache des deux roues, etc.).

Se référer au décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

b. Modalités d'application

- Les normes de stationnement définies sont à arrondir à l'entier supérieur.
- Tout emplacement de stationnement véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.
- Les garages ne sont pas comptabilisés.
- En cas de stationnement en sous-sol : ces places sont comptabilisées dans le calcul. Les places de stationnement ne doivent pas être fermés individuellement ou closes .
- Les normes s'appliquent également en cas de changement de destination*.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DC8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

DC9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement

a. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le sol, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Pour cela il est obligatoire de réaliser une étude de sol et de définition de filière d'assainissement non collectif. Cette étude doit obligatoirement être validé par le service public d'assainissement non collectif.

Le système d'assainissement doit être correctement dimensionné et adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de système de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le fossé ou au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par l'étude de sol, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant. Cependant concernant les constructions neuves, la mise en place d'une surverse, positionnée en fin d'infiltration des eaux traitées, se rejetant au fossé ou au milieu hydraulique superficiel est possible sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur. Cette solution permettra en cas exceptionnel de fortes précipitations de ne pas engendrer un dysfonctionnement du système d'assainissement.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, pour cela il est obligatoire de réaliser une étude de sol et de définition de filière d'assainissement non collectif en amont de tout projet de construction soit lors de certificat d'urbanisme, d'une division de parcelle ou d'un permis de lotir.

b. Eaux résiduaires non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, artisanales, ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement ou un traitement spécifique est nécessaire.

DC10 - RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS)

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage et doivent respecter les règles suivantes :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé),
- L'éclairage public adapté doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif. A titre d'information, le mobilier urbain de la commune est au RAL 6006.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

DC11 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés au règlement graphique (plan de zonage n°1) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 4 du présent document,

donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles, les projets de travaux ou d'opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

OAP THEMATIQUES

Trois OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire communal :

- L'OAP Trame verte, bleue et noire (OAP TVBN - Document 5B du PLU), définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.
- L'OAP densification (Document 5C du PLU), définit des orientations en matière de densité, de formes urbaines et de desserte, d'imperméabilisation et applicables au sein des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et à urbaniser (1AUa).
- L'OAP qualité urbaine (Document 5D du PLU), qui définit des orientations en matière de :
 - Trame viaire, déplacements doux et stationnement.
 - Traitement paysager et nature en ville.
 - Qualité architecturale et urbaine.

OAP SECTORIELLES

Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles figure au règlement graphique (plan de zonage n°1). Se référer au document 5a du PLU.

Au sein de ces périmètres, sont applicables :

- Les dispositions réglementaires de la zone concernée définies par le présent règlement écrit
- Les orientations définies par l'OAP sectorielle.

LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

En application des dispositions des articles L.211-1 et L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal, la commune a institué :

- Un droit de préemption urbain (DPU)
- Un droit de préemption urbain renforcé.

ARTICLE 10 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LA PRESENTATION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015 et décrets suivants, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les **5 destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **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, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

PRESENTATION DETAILLEE DES SOUS-DESTINATIONS

Se référer à l'annexe 7 du présent règlement écrit.

ARTICLE 11 - DEFINITION DES TERMES UTILISES

A.

Accès

Espace donnant sur la voie par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès principal

Dans le cas où une construction est desservie par plusieurs accès, l'accès principal correspond à l'accès permettant le passage d'un véhicule.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture, pouvant constituer des rebords ou des gardes corps.

Activité ou activité économique

Toute activité consistant à offrir des biens ou des services sur un marché donné.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation.

Alignement

Délimitation de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique* au droit des propriétés riveraines.

Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement les uns des autres.

Annexe

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

Attique

Le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction* et situés en retrait des façades* principales et opposées.

B.

Baie

Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Bâtiment

Construction couverte et close.

C.

Carport, appelé aussi abri voiture

Structure couverte, indépendante ou appuyée contre une façade de la construction principale* ou d'une annexe*, qui est utilisée pour offrir une protection limitée à des véhicules. Un carport n'est pas clos, il ne peut être composé de plus de 2 murs ou cloisons (façade de la construction à laquelle il peut être adossée comprise).

Châssis de toit

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Changement de destination

Modification de la destination de tout ou partie d'un bâtiment* (en référence à l'arrêté définissant les destinations des constructions).

Coefficient d'imperméabilisation ou taux d'imperméabilisation

Rapport entre la surface imperméabilisée* et la surface totale de la parcelle considérée.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction en double rideau / deuxième rideau / second rideau

Construction* située à l'arrière d'une première construction* ou rangée de construction de premier rideau, par rapport à la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Construction en premier rideau

Construction* (hors annexe*) implantée en première bande, directement visible et accessible depuis les voies ou emprises publiques*.

Construction existante

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

Construction nécessaire à l'exploitation agricole

Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments* nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'exploitation agricole.

Construction patrimoniale

Une construction* qui marque sa rue, son quartier et qui retrace une histoire, indépendamment de l'époque de construction.

Construction principale

Bâtiment* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment* le plus important (en termes de volume et de superficie) dans un ensemble de bâtiments* ayant la même fonction.

Coupe et abattage d'arbres

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Le défrichage est une opération ayant pour effet la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière.

Contrairement au défrichage*, la coupe et l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

Création d'une nouvelle activité (mode d'implantation)

Construction d'un bâtiment* permettant l'accueil d'une surface commerciale ou changement de destination* d'un bâtiment* existant (exemple : un logement en rez-de-chaussée* transformé en boulangerie).

D.

Défrichage

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dépôt

Action de déposer ou d'entreposer des matériaux ou des biens matériels à un ou plusieurs endroits sans durée de temps précise.

Dispositif de production d'énergie solaire, installé au sol

Système de production d'énergie solaire, installé sur poteau ou sur châssis, qui s'oriente suivant la position du soleil ou non.

E.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprises publiques

Se référer à « Voies et emprises publiques »

Emprise au sol

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

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment*, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Équipement d'entretien des piscines, appelé aussi local piscine ou local d'entretien

Local qui sert à stocker, réparer et entretenir les éléments de la piscine tels que les pompes, le système de chauffage de l'eau, les systèmes de groupe de filtration et autres types de machines pour le traitement de l'eau. Sa superficie est limitée à 5 m².

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain.

Existant

La notion de « bâti, bâtiment* ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments* effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension

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

F.

Façade

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

H.**Haie**

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes formant une ligne.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes.

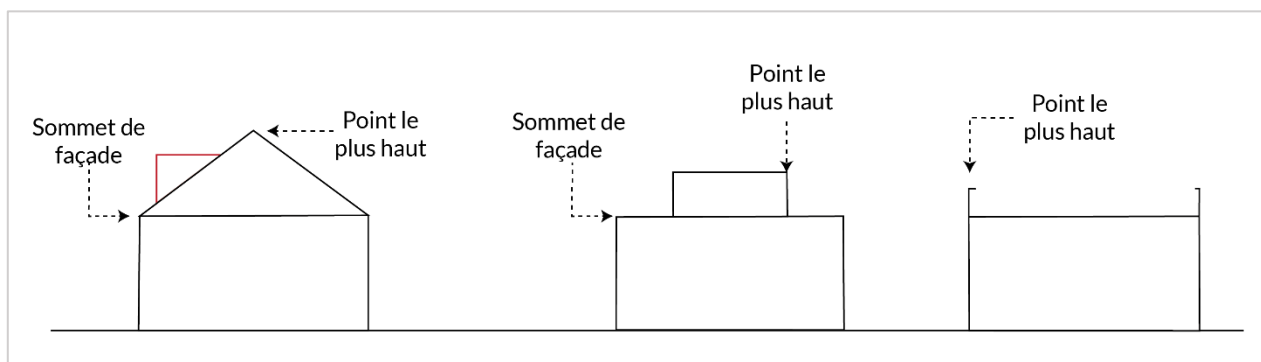
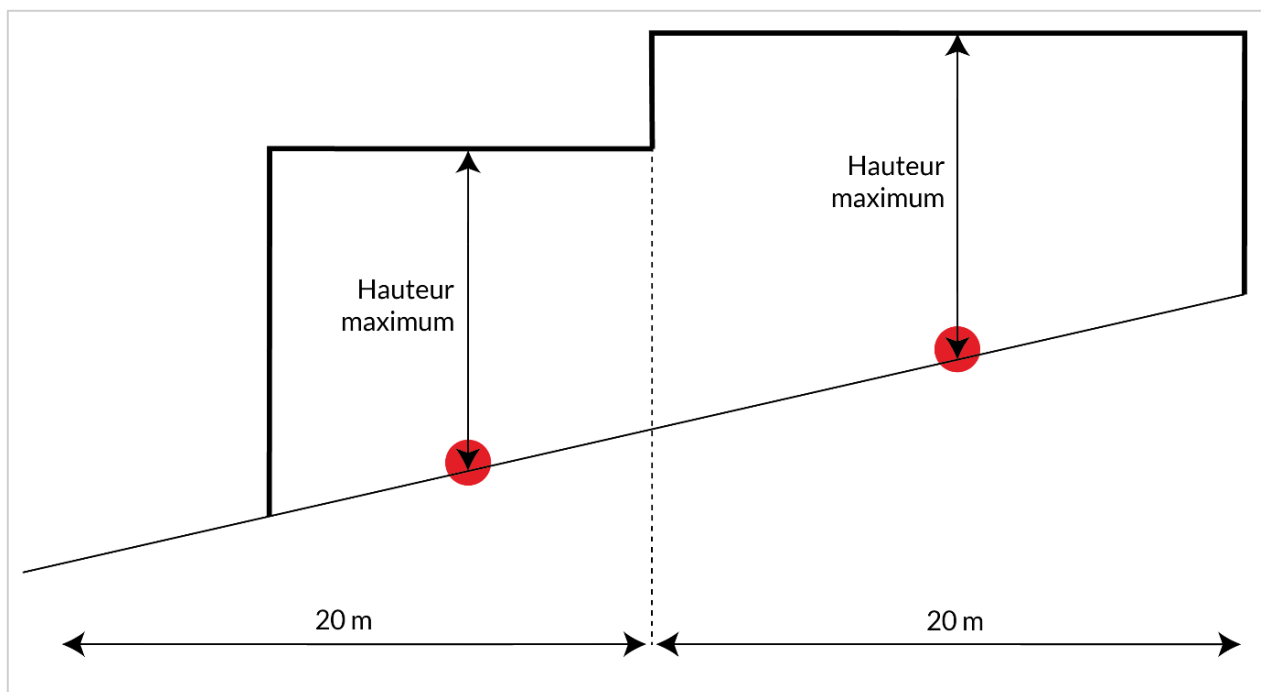
Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude entre la hauteur au sommet de la façade* et au point le plus haut (définies sur les schémas ci-après), et le « point de référence ».

Le point de référence correspond au sol fini du rez-de-chaussée* qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Ce niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

La notion de sommet de façade ne prend pas en compte la ou les lucarnes*.

Cette définition est illustrée par les schémas suivants :



I.

Installation d'une nouvelle activité* (mode d'implantation)

Changement d'activité* dans un local existant* (exemple : la fermeture d'un commerce A installé dans un local, celui-ci est vendu à l'activité* B pour y implanter son commerce), sans changement de destination*.

L.

Limites séparatives

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

Lucarne

Ouvrage en saillie* sur une toiture inclinée, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles. La largeur cumulée est limitée à 1/3 de la toiture sur laquelle elle est disposée.

M.

Modification d'une activité existante (mode d'implantation)

Agrandissement, ou réhabilitation des locaux accueillant une activité*.

Mur de soutènement

Structure de construction conçue pour stabiliser les sols en pente et prévenir l'érosion, les glissements de terrain et d'autres dommages causés par des mouvements de terrain. Cette structure permet de retenir et de soutenir la terre naturelle avant travaux.

Les talus plantés sont à privilégier.

R.

Rez-de-chaussée

Partie d'un bâtiment* dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.

S.

Saillie

Partie d'un bâtiment* avançant sur la façade* ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Stationnement banalisé

Une place de stationnement banalisée est accessible à tous les habitants ou usagers de l'opération, contrairement à une place de stationnement réservée ou prévue à un autre effet (place pour véhicule de personne à mobilité réduite, par exemple).

Subdivision d'une activité* existante (mode d'implantation)

Division d'un bâtiment* à usage d'activité afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités* au sein du dit bâtiment*.

Surface imperméabilisée

Surface étanche empêchant l'infiltration naturelle des eaux pluviales (en fonction des matériaux utilisés) comme des constructions*, des accès, une terrasse ou des aires de stationnement imperméables.

Surface de plancher (SP)

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface de vente (SV)

Superficie des espaces couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'espace dédié à la présentation des marchandises proposées à la vente.

T.

Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement* ou exhaussement du sol de ce terrain.

Terrain naturel moyen

Etat général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement* ou exhaussement* du sol de ce terrain, moyenne établie sous l'emprise de la construction* projetée. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

U.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle constitue en d'autres termes le « terrain » auquel se rattache une opération de construction* au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé

Voir « espace végétalisé ».

Voies et emprises publiques

Est considérée comme voie, au titre du présent règlement, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, ouverte à la circulation publique automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments*. Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme et du PLU.

Emprises publiques* : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, espaces verts, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...)

Espaces verts et cheminement doux (voies piétonnes ou cyclables) : voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des personnes et des vélos. Quel que soit leur statut, ces espaces verts et cheminements doux sont à considérer comme des voies et emprises publiques pour l'application des dispositions du présent règlement.

Voie en impasse

Voie sans issue.

Volume principal

Volume ayant les proportions les plus importantes dans un ensemble architectural.

Volume secondaire

Toute construction* attenante au volume principal* et ayant des proportions inférieures à celles du volume principal*.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES (U)

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

- Ua : Secteur de centralité
- Ub : Secteur d'extension :
 - Uba et Ubb : Destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
 - Ube : Dédiés aux équipements.
 - Ubs : Dédiés aux équipements de santé.
 - Ubv : Dédiés aux équipements des gens du voyage.
- Uc : Secteur dédié à la ZAC de Beau Soleil, à vocation dominante d'habitat.
- Ui : Secteur destiné aux activités économiques :
 - Uia : les activités commerciales y sont autorisées.
 - Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites.
 - Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord.
 - Uib2 : Autres secteurs Uib.
- Ut : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce :
 - Uta : Dédié au secteur de Saint-Thébaud.
 - Utb : Dédié au secteur de la rue de l'Univers.

TITRE 2 :
CHAPITRE 1
RÈGLEMENT APPLICABLE
AUX SECTEURS U_a

Le secteur de centralité Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone Ua est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, périmètre de centralité, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales - article 6*)).

Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 - dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) s'applique.

Article Ua1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ua sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ua2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 2
	Restauration	ASC 2
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	ASC 2
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	ASC 3	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

Article Ua2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ua1) :

ASC 1:

- Toute opération de 5 à 16 logements devra comporter au minimum 20 % de logements sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...) (Arrondi à l'entier supérieur). De plus, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté à des logements sociaux.
- Toute opération de plus de 16 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...) (Arrondi à l'entier supérieur). De plus, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement social.

ASC 2 (Conditions cumulatives):

- Respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux secteurs d'implantation périphérique (cf. article 6 des dispositions générales).
- Respecter la réglementation liée aux linéaires commerciaux (cf. article 6 des dispositions générales).

ASC 3:

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.

- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale*.
- La construction, l'implantation ou l'extension d'une construction principale* à vocation d'habitation et des annexes* de plus de 20 m² d'emprise au sol* dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à haute tension électrique. Les annexes* aux constructions principales* de moins de 20 m² d'emprise au sol* ne sont pas soumises à ces marges de recul. Les lignes électriques concernées par ces marges sont identifiées à l'annexe 2 du présent règlement.
- Les abris de jardin* de plus de 12 m² d'emprise au sol* et de plus de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ua3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

- Voies routières publiques ou privées et emprises publiques (y compris espaces verts et cheminements doux)

Règles générales

Le volume principal* des constructions* (hors annexe*) doit être édifiée à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.

En cas de construction en deuxième rideau*, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Exceptions aux règles générales

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions* édifiées différemment, dès lors que la façade principale des constructions s'inscrit entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques* existante ou future.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance supérieure au retrait maximal : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - Dans ce cas l'article s'applique au seul côté du terrain concerné par l'accès principal*.

- Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté de l'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article Ua3.2-a « *Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* ».

b. Les carports*

Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.

c. Les abris de jardin* et annexes*

Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*.

Les annexes* (hors abris de jardin*) devront être édifiées :

- Soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.
- Soit en observant un retrait maximal de 10 m.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

a. Les constructions principales* et annexes*

Les constructions* et les annexes* (hors abri de jardin*) doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

b. Les abris de jardin*

Les abris de jardin* ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

c. Les carports*

Les carports* doivent être édifiés en limites séparatives* ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions* sur l'unité foncière* et le coefficient d'imperméabilisation* maximal ne peuvent excéder :

Sous-secteur	Coefficient maximal d'emprise au sol*	Coefficient maximal d'imperméabilisation*
Ua	100%	75 %

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « densification » (document 5c du PLU).

30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées*.

3.5. Hauteur des constructions*

a. Règles générales

La hauteur maximale au point le plus haut est limitée à 17 m. Les éléments techniques en toiture, tels que cheminée, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, peuvent observer une hauteur supérieure, sans dépasser un mètre.

Une hauteur différente de celle imposée au sein de chaque sous-secteur peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU révisé, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

b. Exceptions

Règle de hauteur (maximale)	
Eolienne	Hauteur : 12 mètres
Abri de jardin*	Au point le plus haut : 3 m
Annexe* (hors abri de jardin*)	Au sommet de la façade* : 3 m Au point le plus haut : 5 m

Article Ua4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toiture par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 40° est exigée.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.
- L'inscription des lucarnes* doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le 1/3 de la longueur de la toiture, au-delà de la hauteur autorisée.

4.2. Façade* et matériaux

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est déconseillée du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de permettre de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).
- Les constructions patrimoniales* sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

4.3. Clôture

a. Règles générales pour tous types de clôture

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Tous les matériaux destinés à être enduits* ou peints doivent l'être.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

La hauteur des portails est limitée à maximum 1,50 mètre.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales. *Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement).*

En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

b. Clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts :

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,

- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre,
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou un mur plein enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre,
- Des ganivelles en bois, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
- La clôture peut être doublée d'une haie* vive.

En cas de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est limitée à 1,20 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage non occultant de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,50 m.

c. Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives* »,
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts ».

d. Clôtures en limites séparatives* :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,25 mètre de haut maximum, ou de murs maçonnés enduits*, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie* végétale.

Lorsque la clôture est constituée de ganivelle en bois, la hauteur est limitée à 0,80 m.

Lorsque la topographie le nécessite et le justifie, une dérogation peut être accordée concernant la hauteur du mur de soutènement, qui sera ainsi limitée à 1,60 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,50 mètre.

Article Ua5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Article Ua6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place par logement créé - 1 place par logement aidé financé par l'Etat - En cas de logements individuels: 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. Une exception pourra être accordée en fonction du mode de stationnement dominant dans l'environnement proche du projet. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 emplacement par logement créé • Stationnement banalisé* de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle 	Aucune place exigée.
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². - 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m².
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 2 :
CHAPITRE 2
RÈGLEMENT APPLICABLE
AUX SECTEURS Ub

Le secteur d'extension Ub comprend les sous-secteurs suivants :

- Uba et Ubb : Destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Ube : Dédiés aux équipements.
- Ubs : Dédiés aux équipements de santé.
- Ubv : Dédiés aux équipements des gens du voyage.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les sous-secteurs de la zone Ub sont concernés par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, éléments naturels à préserver, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales*).

Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) s'applique.

Article Ub1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ub et sous-secteurs sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ub2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uba	Ubb	Ube	Ubs	Ubv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	ASC 1	ASC 5	ASC 6	X
	Hébergement	✓	✓	X	ASC 6	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 2	ASC 2	X	X	X
	Restauration	ASC 2	ASC 2	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	ASC 2	ASC 2	X	ASC 6	X
	Hôtels	✓	✓	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uba	Ubb	Ube	Ubs	Ubv
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	ASC 8
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	✓	✓	X
	Salles d'art et de spectacles	ASC 3	ASC 3	✓	✓	X
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	ASC 7	X
	Lieux de culte	ASC 4	ASC 4	ASC 4	ASC 4	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 3	ASC 3	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	ASC 6	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

Article Ub2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ub1) :

ASC 1:

- Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter au minimum 20 % de logements sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...) (Arrondi à l'entier supérieur). De plus, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté aux logements sociaux. Lorsque des secteurs sont couverts par une OAP sectorielle qui précise des objectifs de production de logements sociaux, autres que ceux mentionnés ci-dessus, ceux de l'OAP sont à appliquer.

ASC 2:

- Respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux secteurs d'implantation périphérique (cf. article 6 des dispositions générales).

ASC 3:

- Être compatible avec un environnement résidentiel

ASC 4:

- Seules les constructions existantes ayant cette vocation sont autorisées. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ASC 5:

- Être lié et nécessaire à l'équipement

ASC 6:

- Être lié et nécessaire à l'équipement de santé.

ASC 7:

- Être lié à l'équipement de santé.

ASC 8

- Ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Est autorisé l'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale*.
- La construction, l'implantation ou l'extension d'une construction principale* à vocation d'habitation et des annexes* de plus de 20 m² d'emprise au sol* dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à haute tension électrique. Les annexes* aux constructions principales* de moins de 20 m² d'emprise au sol* ne sont pas soumises à ces marges de recul. Les lignes électriques concernées par ces marges sont identifiées à l'annexe 2 du présent règlement.
- Les abris de jardin* de plus de 12 m² d'emprise au sol* et de plus de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ub3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

- a. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* (y compris les espaces verts et cheminements doux)

Règles générales en sous-secteur Uba

Le volume principal* des constructions (hors annexe*) doit être édifié :

- Soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.
- Soit en observant un recul maximal de 10 mètres.

L'implantation des constructions en double rideau* n'est pas règlementée.

Règles générales en sous-secteur Ubb

Le volume principal* des constructions (hors annexe*) doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.

L'implantation des constructions en double rideau* n'est pas règlementée.

Exceptions aux règles générales en sous-secteurs Uba et Ubb

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie et naturelle aux abords du projet,
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à :
 - Uba : une distance supérieure au retrait maximal : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine.
 - Ubb : une distance inférieure au retrait minimum (5 m) : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - Dans ce cas l'article *Ub3.1-a Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au seul côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article *Ub3.2.a « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives »*.

En sous-secteur Ube, Ubs et Ubv

Non réglementé.

- b. Les carports*

Les carports peuvent s'implanter en limite de voies et emprises publiques* ou en retrait. Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.

c. Les abris de jardins* et annexes*

En sous-secteur Uba et Ubb

Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*.

Les annexes* (hors abris de jardin*) devront être édifiées :

- Soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existante ou future.
- Soit en observant un recul maximal de 10 mètres.

En sous-secteur Ube, Ubs et Ubv

Non réglementé.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

a. Les constructions principales* et annexes*

En sous-secteurs Uba et Ubb

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

Exceptions aux règles générales en sous-secteurs Uba et Ubb

Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

En sous-secteurs Ube, Ubs et Ubv

Non réglementé.

b. Les abris de jardins

En sous-secteurs Uba, Ubb

Les abris de jardin* ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

c. Les carports*

Les carports* doivent être édifiés en limites séparatives* ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière et le coefficient d'imperméabilisation* maximal ne peuvent excéder :

Sous-secteur	Coefficient maximal d'emprise au sol*	Coefficient maximal d'imperméabilisation*
Uba	100%	60%
Ubb	70%	60%
Ube	Non réglementé	75 %
Ubs	Non réglementé	75 %
Ubv	Non réglementé	100%

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « densification » (document 5c du PLU).

30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées*.

3.5. Hauteur des constructions*

En sous-secteurs Ube, Ubs et Ubv

Non réglementé.

En sous-secteurs Uba et Ubb

a. Règles générales

La hauteur est limitée à :

Sous-secteur	Sommet de façade	Hauteur maximale* au point le plus haut
Uba	-	14 m
Ubb	7,5 m	11 m

Les éléments techniques en toiture, tels que cheminée, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, peuvent observer une hauteur supérieure, sans dépasser un mètre.

Une hauteur différente de celle imposée au sein de chaque sous-secteur peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU révisé, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faitage avec celles des constructions voisines.

b. Exceptions

Règle de hauteur (maximale)	
Eolienne	Hauteur : 12 mètres
Abri de jardin*	Au point le plus haut : 3 m
Annexe* (hors abri de jardin*)	Au sommet de la façade* : 3 m Au point le plus haut : 5 m

Article Ub4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toitures

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toitures par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 40° est exigée.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.
- L'inscription des lucarnes* doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le 1/3 de la longueur de la toiture, au-delà de la hauteur autorisée.

4.2. Façade* et matériaux

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est déconseillée du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de permettre de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).
- Les constructions patrimoniales* sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

4.3. Clôture

En sous-secteurs Uba et Ubb

a. Règles générales pour tous types de clôture

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Tous les matériaux destinés à être enduits* ou peints doivent l'être.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

La hauteur des portails est limitée à maximum 1,5 m.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales. *Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement).*

En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

b. Clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts :

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre,
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou un mur plein enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre,
- Des ganivelles en bois, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
- La clôture peut être doublée d'une haie* vive.

En cas de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est limitée à 1,20 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage non occultant de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,50 mètre.

c. Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives* »,
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts ».

d. Clôtures en limites séparatives* :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,25 mètre de haut maximum, ou de murs maçonnés enduits*, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie* végétale.

Lorsque la clôture est constituée de ganivelle en bois, la hauteur est limitée à 0,80 mètre.

Lorsque la topographie le nécessite et le justifie, une dérogation peut être accordée concernant la hauteur du mur de soutènement, qui sera ainsi limitée à 1,60 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,50 mètre.

En sous-secteurs Ube, Ubs et Ubv

Non règlementé.

Article Ub5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Article Ub6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place par logement créé - 1 place par logement aidé financé par l'Etat - En cas de logements individuels : 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. Une exception pourra être accordée en fonction du mode de stationnement dominant dans l'environnement proche du projet. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 emplacement par logement créé • Stationnement banalisé* de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Restauration 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créées (recevant du public) • 1 emplacements deux roues pour 150 m² de plancher

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Bureau • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². - 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m².
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 2 :
CHAPITRE 3
RÈGLEMENT APPLICABLE
AUX SECTEURS U_c

Le secteur d'extension Uc correspond à la ZAC de Beau-Soleil, à vocation dominante d'habitat.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les sous-secteurs de la zone Uc sont concernés par des règles graphiques (exemples : éléments naturels à préserver, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) s'applique.

Article Uc1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Uc sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations interdites autorisées sous conditions, définies à l'article Uc2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	ASC 2
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uc
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article Uc2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Uc1) :

ASC 1:

- Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...) (Arrondi à l'entier supérieur). De plus, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté aux logements sociaux.

ASC 2:

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale*.
- La construction, l'implantation ou l'extension d'une construction principale* à vocation d'habitation et des annexes* de plus de 20 m² d'emprise au sol* dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à haute tension électrique. Les annexes* aux constructions principales* de moins de 20 m² d'emprise au sol* ne sont pas soumises à ces marges de recul. Les lignes électriques concernées par ces marges sont identifiées à l'annexe 2 du présent règlement.
- Les abris de jardin* de plus de 12 m² d'emprise au sol* et de plus de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Uc3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

- a. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* (y compris les espaces verts et cheminements doux)

Règles générales

Sauf indication contraire éventuelle portée au règlement graphique qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, existant ou futur.

L'implantation des constructions en double rideau* n'est pas réglementée.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie et naturelle aux abords du projet,
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance supérieure au retrait maximal : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - Dans ce cas l'article Uc 3.1-a *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au seul côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article Uc3.2.a « *Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* »
 - Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

a. Les constructions principales* et annexes*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Soit en respectant une distance (D) au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (H) hors attique, $D = H/2$.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage ou dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

b. Les abris de jardins

Les abris de jardin* ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière et le coefficient d'imperméabilisation* maximal ne peuvent excéder :

Coefficient maximal d'emprise au sol*	Coefficient maximal d'imperméabilisation *
Non règlementé	75%

Les espaces libres dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale de la zone. Ils peuvent comprendre les aires de jeux, de détente et de repos, mais en aucun cas des aires de stationnement et aménagement de voirie.

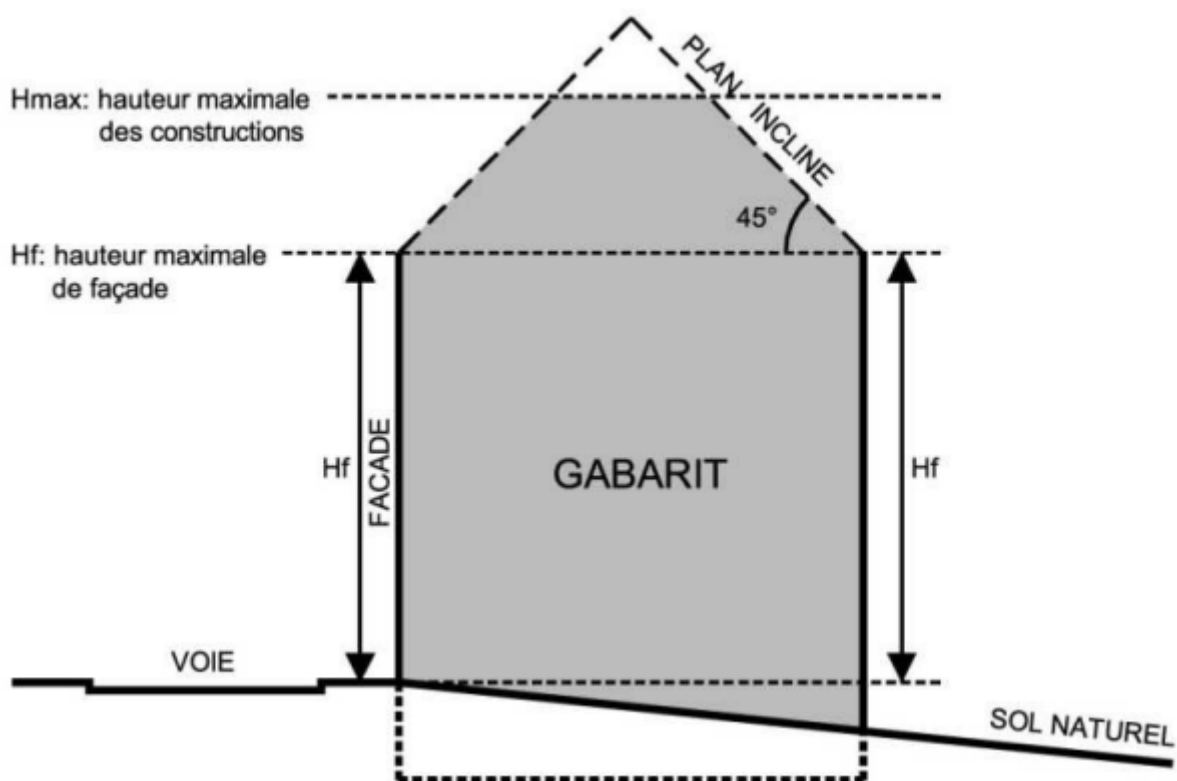
Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « densification » (document 5c du PLU).

30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées*.

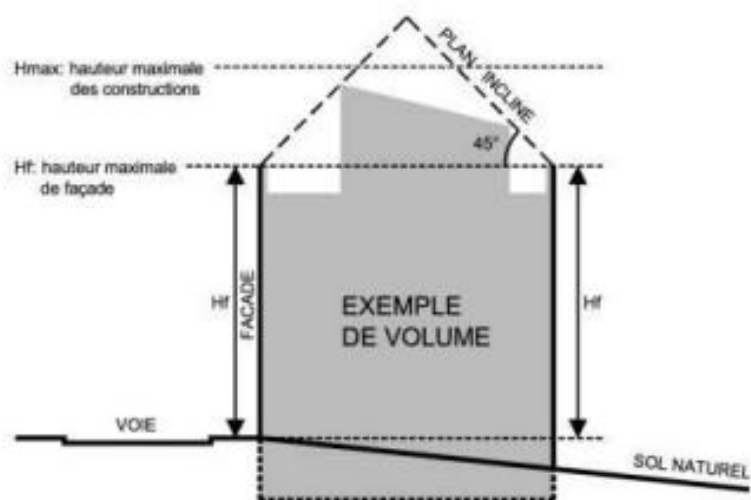
3.5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- D'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière,
- De plans inclinés à 45°,
- D'une hauteur maximale des constructions.



Exemple d'application :



Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction.

	Hauteur maximale des façades sur rue et arrière
Logement collectif	13 m
Logement individuel	7 m

Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie précédemment détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée comme suit :

Typologie de logements	Hauteur maximale
Logement collectif	17 m
Logement individuel	11 m

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée.

Une hauteur différente de celle imposée au sein de chaque sous-secteur peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU révisé, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faitage avec celles des constructions voisines.

Exceptions

Règle de hauteur (maximale)	
Eolienne	Hauteur : 12 mètres
Abri de jardin*	Au point le plus haut : 3 m
Annexe* (hors abri de jardin*)	Au sommet de la façade* : 3 m Au point le plus haut : 5 m

Article Uc4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toitures

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toiture par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 35° est exigée.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est interdite (sauf finition fine) du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de permettre de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).

4.3. Clôture

a. Règles générales pour tous types de clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que talus, murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales (*Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*).

En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

b. Clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts :

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Muret en pierres apparentes ou maçonnerie enduite de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé éventuellement d'une grille rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètres.
- Grillage vert ou gris, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- Clôture bois à claire voie, à l'exception des clôtures type canisse, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- Ganivelle en bois, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

La clôture peut être doublée d'une haie vive variée. D'autres dispositifs pourront être autorisés, conformément aux recommandations paysagères du secteur.

c. Clôtures en limites séparatives* :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum), de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades de bois et doublées facultativement d'une haie végétale.

Les clôtures en ganivelles en bois sont également autorisées, leur hauteur est limitée à 0,80 mètre.

Dans les nouveaux lotissements et opérations groupées, d'autres clôtures pourront être autorisées (ex : saule tressé...) au sein du règlement du lotissement ou du plan d'aménagement. La hauteur est limitée à 2 m.

Article Uc5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Article Uc6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place par logement créé - 1 place par logement aidé financé par l'Etat - En cas de logements individuels : 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 emplacement par logement créé • Stationnement banalisé* de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 2 :
CHAPITRE 4
RÈGLEMENT APPLICABLE
AUX SECTEURS U_i

La zone Ui est destinée aux constructions à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs :

- Uia : les activités commerciales y sont autorisées.
- Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites :
 - Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord.
 - Uib2 : Autres secteurs Uib.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les sous-secteurs de la zone Ui sont concernés par des règles graphiques (exemples : éléments naturels à préserver, secteur d'implantation périphérique, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1: Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article Ui1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ui et sous-secteurs sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ui2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uia	Uib
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 1	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	✓
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtels	✓	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uia	Uib
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	✓
	Entrepôt	X	✓
	Bureau	ASC 2	ASC 2
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Article Ui2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ui1) :

ASC 1 :

- Respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux secteurs d'implantation périphérique.

ASC 2 :

- Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé ayant cette vocation sont autorisées. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ui3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Tous sous-secteurs (sauf Uib1) – règles générales :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3 mètres. Dans cette marge de recul, les dépôts* de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.

Le long des routes départementales, aucun aménagement, nouvelle construction ou aire de stockage ou de stationnement ne peut être réalisé dans les marges de recul identifiées au règlement graphique.

Tous sous-secteurs (sauf Uib1) - Exceptions aux règles générales

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas définis ci-après :

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

En sous-secteur Uib1

Sous réserve des dispositions opposables au « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères » de la ZAC Poteau Nord, les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres.

Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :

- Dans ce cas, l'article s'applique au seul côté du terrain concerné par l'accès principal*.
- Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté de l'accès principal*), les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3 mètres.

Sous réserve des dispositions opposables au « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères » de la ZAC Poteau Nord

Dans cette marge de recul, les dépôts* de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Tous sous-secteurs :

En sous-secteur Uib, sous réserve des dispositions opposables au « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères » de la ZAC Poteau Nord, les constructions doivent être implantées en respectant la règle définie dans le paragraphe suivant.

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives* sous réserves :
 - o De préserver les arbres et talus existants.
 - o Que les parcelles voisines soient classées en zone Ui également. Aucune construction en limites séparatives* n'est autorisée en limite de zone Uba, Ubb et Uc.
- Soit en observant un recul minimum défini par la hauteur de la construction :

Hauteur	Recul par rapport aux limites séparatives*
Inférieure ou égale à 10 m	3 m minimum
Supérieure à 10 m	5 m minimum

Exceptions aux règles générales - Tous sous-secteurs :

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas définis ci-après :

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière et le coefficient d'imperméabilisation* maximal ne peuvent excéder :

Sous-secteur	Coefficient maximal d'emprise au sol*	Coefficient maximal d'imperméabilisation *
Uia	Non réglementé	90%
Uib1	Non réglementé	80%
Uib2	Non réglementé	90%

Tout projet de construction, y compris l'extension d'une construction existante* est comptabilisé dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Si le coefficient d'imperméabilisation* maximal est atteint, aucune dérogation n'est permise.

3.5. Hauteur des constructions*

a. Règle générale

La hauteur maximale* au point le plus haut des constructions* est fixée à 15 mètres.

b. Exception à la règle générale

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

Article Ui4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
- En cas de clôtures, celles-ci doivent être végétales, composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 6 du présent règlement), possiblement doublées, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage galvanisé vert, noir, ou gris anthracite de 2 mètres de hauteur maximum.

4.4. Aires de stockage

Elles sont interdites dans la marge d'isolement défini à l'article *Ui3.1: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**.

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie* vive.

4.5. Quais de déchargement

Les quais de déchargement ne devront pas être visibles depuis les voies de dessertes principales (D 135, D 135 bis, D 767, N 166).

Article Ui5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Tous sous-secteurs :

Le terrain d'assiette doit être paysagé et intégré au projet. Le projet comprendra :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
- Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements (plantation attendue sur l'assiette du projet et pas nécessairement sur les aires de stationnement).

Article Ui6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Tous sous-secteurs :

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². • 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m².
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie • Entrepôt • Bureau 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Les places dédiées au stationnement des véhicules légers (exception pour les places dédiées aux personnes à mobilité réduite) doivent être perméables aux eaux de pluie.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 2 :
CHAPITRE 5
RÈGLEMENT APPLICABLE
AUX SECTEURS Ut

La zone Ut, destinée aux activités tertiaires à l'exception du commerce, est composée de deux sous-secteurs :

- **Uta** dédié au secteur de Saint-Thébaud,
- **Utb** dédié au secteur de la rue de l'Univers.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les sous-secteurs de la zone Ut sont concernés par des règles graphiques (exemples : éléments naturels à préserver, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article Ut1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Ut et sous-secteurs sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- **✓** : les sous-destinations autorisées
- **X** : les sous-destinations interdites
- **ASC** : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article Ut2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uta	Utb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	ASC 2	ASC 2
	Hôtels	X	✓
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
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	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ASC 1	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uta	Utb
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	✓	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Article Ut2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article Ut1) :

ASC 1 :

- Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé ayant cette vocation sont autorisées. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. L'extension des constructions existantes est possible.

ASC 2 :

- Respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux secteurs d'implantation périphérique.

2.2. Les occupations et utilisations du sol

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article Ut3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Règles générales

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3 mètres. Dans cette marge de recul, les dépôts* de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.

Le long des routes départementales, aucun aménagement, construction ou aire de stockage ne peut être réalisé dans les marges de recul identifiées au règlement graphique.

Exceptions aux règles générales

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas définis ci-après :

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Règles générales

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives* sauf :
 - o Pour préserver les arbres et talus existants.
 - o Si les parcelles voisines sont classées en zone Uba ou Uc. Aucune construction en limites séparatives* n'est autorisée en limite de zone Uba et Uc.
- Soit en observant un recul minimum défini par la hauteur de la construction :

Hauteur	Recul par rapport aux limites séparatives*
Inférieure ou égale à 10 m	3 m minimum
Supérieure à 10 m	5 m minimum

Exceptions aux règles générales

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas définis ci-après :

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension peut être implantée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet.
- La préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Le coefficient d'imperméabilisation* maximal est de 80% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Tout projet de construction, y compris extension d'une construction existante* est comptabilisé dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Si le coefficient d'imperméabilisation* maximal est atteint, aucune dérogation n'est permise.

3.5. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale* au point le plus haut des constructions* est fixée à 12 mètres.

Exceptions aux règles générales

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

Article Ut4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.2. Clôture

- Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale* et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.
- En cas de clôture, elles seront constituées d'un grillage galvanisé vert, noir, ou gris anthracite de 2 mètres de hauteur maximum. Les clôtures doivent être doublées d'une haie* végétale composée d'essences variées (*Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*).
- Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales.
- En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

- En sous-secteur Uta, les clôtures sont interdites le long des routes départementales. Elles sont tolérées à partir de 20 mètres à compter de l'axe de la voie.

4.5. Aires de stockage

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie* vive.

Article Ut5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les marges de recul seront traitées en espace vert.

Le terrain d'assiette doit être paysagé et intégré au projet. Le projet comprendra :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
- Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements (plantation attendue sur l'assiette du projet et pas nécessairement sur les aires de stationnement).

Article Ut6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les places dédiées au stationnement des véhicules légers (exception pour les places dédiées aux personnes à mobilité réduite) doivent être perméables aux eaux de pluie.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

En sous-secteur Uta :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle • Bureau 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². - 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m². • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

En sous-secteur Utb :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services avec l'accueil d'une clientèle 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². - 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m². • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

Les constructions* y sont autorisées lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

La zone AU se décompose en deux zones :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La zone **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*). Aucune zone 2AU n'est définie par le PLU de Saint-Avé.

La zone AU comprend 3 sous-secteurs :

- **1AUa** dédiée au développement de l'habitat
- **1AUe** dédiée au développement d'équipements publics
- **1AUt** dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès et de desserte, de préservation / valorisation des éléments naturels, de vocation des sites, etc. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité directe qui encadre également le droit à construire.

TITRE 3 :
CHAPITRE 1
RÈGLEMENT APPLICABLE
AU SECTEUR 1AU_a

La zone **1AUa** est dédiée au développement de l'habitat.

La zone 1AUa est couverte par un **Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**, au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, dont la durée est de cinq ans à compter de l'approbation de la révision générale du PLU. Sont admis l'adaptation, le changement de destination*, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher*.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone 1AUa est concernée par des règles graphiques (exemples : éléments naturels à préserver, orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1: Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article 1AUa1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone 1AUa sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article 1AUa2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	ASC 1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	ASC 1
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 1

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUa
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article 1AUa2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article 1AUa1) :

ASC 1 :

- Être compatible avec un environnement résidentiel.

2.2. Usages des sols

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
- La construction d'annexes* avant la réalisation de la construction principale*.
- Les abris de jardin* de plus de 12 m² d'emprise au sol* et de plus de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

Sont autorisés sous conditions :

- Un Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) couvre l'intégralité de la zone, pour une durée de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et est reporté au règlement graphique (plan de zonage n°1) (\ /). Au titre de l'article L.151-41-5° du CU, sont admis l'adaptation, le changement de destination*, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher*.
- L'habitat réversible en application de l'article R111-51 du code de l'urbanisme sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles définies dans le présent chapitre.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article 1AUa3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

a. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*

Le volume principal* des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.

L'implantation des constructions en double rideau* n'est pas règlementée.

Exceptions aux règles générales

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie et naturelle aux abords du projet,
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique, existante ou future ;
 - Dans ce cas l'article 1AUa-3.1-a *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au seul côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article 1AUa.3.2.a « Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives »

b. Les carports*

Les carports peuvent s'implanter en limite de voies et emprises publiques* ou en retrait. Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.

c. Les abris de jardin* et annexes*

Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*.

Les annexes* (hors abris de jardin*) devront être édifiées :

- Soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existant ou futur.
- Soit en observant un recul maximal de 10 mètres.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

a. Les constructions principales* et annexes*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

b. Les abris de jardin

Les abris de jardin* ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

c. Les carports*

Les carports* doivent être édifiés en limites séparatives* ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière et le coefficient maximal d'imperméabilisation* ne peuvent excéder :

Coefficient maximal d'emprise au sol*	Coefficient maximal d'imperméabilisation *
80 %	60%

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « densification » (document 5c du PLU).

30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale* est de 12 mètres.

Les éléments techniques en toiture, tels que cheminée, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, peuvent observer une hauteur supérieure, sans dépasser un mètre.

Règle de hauteur (maximale)	
Eolienne	Hauteur : 12 mètres
Abri de jardin*	Au point le plus haut : 3 m
Annexe* (hors abri de jardin*)	Au sommet de la façade* : 3 m Au point le plus haut : 5 m

Article 1AUa4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toitures

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toiture par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 40° est exigée.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est déconseillée du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Pour les constructions* à vocation de logement, le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de permettre de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).

4.3. Clôture

a. Règles générales pour tous types de clôture

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Tous les matériaux destinés à être enduits* ou peints doivent l'être.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales. *Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement).*

En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

b. Clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts :

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre,
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou un mur plein enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre,
- Des ganivelles en bois, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre,
- La clôture peut être doublée d'une haie* vive.

En cas de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est limitée à 1,20 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage non occultant de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,5 m.

c. Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives* »,
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limite de voies et emprises publiques* et le long des espaces verts ».

d. Clôtures en limites séparatives* :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,25 mètre de haut

maximum, ou de murs maçonnés enduits*, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie* végétale.

Lorsque la topographie le nécessite et le justifie, une dérogation peut être accordée concernant la hauteur du mur de soutènement, qui sera ainsi limitée à 1,6 mètre. Au-delà, la clôture peut être constituée de haie* vive et/ou de grillage de couleur vert, noir ou gris anthracite. La hauteur du grillage est limitée à 1,5 m.

Article 1AUa5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Article 1AUa6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place par logement créé - 1 place par logement aidé financé par l'Etat - En cas de logements individuels : 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 emplacement par logement créé • Stationnement banalisé* de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 3 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 3 :
CHAPITRE 2
RÈGLEMENT APPLICABLE
AU SECTEUR 1AUe

La zone **1AUe** est dédiée au développement d'équipements publics.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone 1AUe est concernée par des règles graphiques (exemples : orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article 1AUe1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone 1AUe sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article 1AUe2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article 1AUe2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article 1AUe1) :

ASC 1 :

- Être lié et nécessaire à l'équipement.

2.2. Usages des sols

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
- La construction de dépendances ou d'annexes* avant la réalisation de la construction principale*.
- La construction, l'implantation ou l'extension d'une construction principale* à vocation d'habitation et des annexes* de plus de 20 m² d'emprise au sol* dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à haute tension électrique. Les annexes* aux constructions principales* de moins de 20 m² d'emprise au sol* ne sont pas soumises à ces marges de recul. Les lignes électriques concernées par ces marges sont identifiées à l'annexe 2 du présent règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Non réglementé.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

Non règlementé.

3.5. Hauteur des constructions*

Non règlementé.

Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.

4.3. Clôture

Non règlementé.

Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article 1AUe6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 3 :
CHAPITRE 3
RÈGLEMENT APPLICABLE
AU SECTEUR 1AUt

La zone 1AUt est dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone 1AUt est concernée par des règles graphiques (exemples : orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1 : Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article 1AUt1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone 1AUt sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Article 1AUt2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les changements de destination sont autorisés, dès lors qu'ils respectent les conditions énoncées dans cette section.

2.1. Usages des sols

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation dominante de la zone :
 - Les constructions de bâtiments* destinés à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article DC3 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Article 1AUt3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Règles générales

Les constructions* doivent s'implanter à partir de 3 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future. La marge d'isolement se définit entre l'alignement* et 3 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts* de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.

Le long des routes départementales, aucune construction, aménagement ou stationnement ne peut être réalisé dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique.

Exceptions aux règles générales

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'élément ou d'ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Règles générales

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives* sauf :
 - o Pour préserver les arbres et talus existants.
 - o Si les parcelles voisines sont classées en zone Uc. Aucune construction en limites séparatives* n'est autorisée en limite de zone Uc.
- Soit en observant un recul minimum défini par la hauteur de la construction :

Hauteur	Recul par rapport aux limites séparatives*
Inférieure ou égale à 10 m	3 m minimum
Supérieure à 10 m	5 m minimum

Exceptions aux règles générales

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- En cas de préservation d'élément ou d'ensemble végétal de qualité structurant le paysage.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie et naturelle aux abords du projet,
- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Le coefficient d'imperméabilisation* maximal est de 80% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière*.

Tout projet de construction, y compris extension d'une construction existante* est comptabilisé dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Si le coefficient maximal d'imperméabilisation* est atteint, aucune dérogation n'est permise.

3.5. Hauteur des constructions*

Règles générales

La hauteur maximale* au point le plus haut des constructions* est fixée à 12 mètres.

Exceptions aux règles générales

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

Article 1AUt4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

- Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale* et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.
- En cas de clôture, elles seront constituées d'un grillage galvanisé vert, noir, ou gris anthracite de 2 mètres de hauteur maximum. Les clôtures doivent être doublées d'une haie* végétale composée d'essences variées (*Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*).
- Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences variées et locales.
- En limite de zone A et N (sous-secteurs compris), les clôtures doivent être végétales composées d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage.

4.4. Aires de stockage

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie* vive.

Article 1AUt5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les marges de recul seront traitées en espace vert.

Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.

Le terrain d'assiette doit être paysagé et intégré au projet. Le projet comprendra :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,

- Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements (plantation attendue sur l'assiette du projet et pas nécessairement sur les aires de stationnement).

Article 1AUt6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau 	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement de véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée inférieure ou égale à 150 m². - 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* pour une surface de plancher* créée supérieure à 150 m². • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

Les places dédiées au stationnement des véhicules légers (exception pour les places dédiées aux personnes à mobilité réduite) doivent être perméables aux eaux de pluie.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. C'est une zone réservée aux exploitations agricoles et aux extensions* limitées des habitations.

En plus de la zone A, on distingue deux sous-secteurs :

- Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard
- Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone A et ses sous-secteurs sont concernés par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, éléments naturels à préserver, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1: Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article A1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone A sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :

- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article A2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Acb	Ai
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	✓
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	ASC 5	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	ASC 6	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	ASC 6	X
	Hôtels	X	✓	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 2	ASC 2	ASC 2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	ASC 7	X
	Equipements sportifs	X	X	X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Acb	Ai
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 3	X	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 4	X	ASC 8
	Entrepôt	ASC 4	X	X
	Bureau	X	ASC 6	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

Article A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Règles générales

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles A1 et A2.
- Toutes les destinations, constructions ou installations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre une exploitation agricole.
- En application du L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La restauration des landes est autorisée.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Les bâtiments* pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Deux types de changement de destination* sont identifiés :
 - « Changement de destination* n°1 : économie », reporté en violet au règlement graphique (plan de zonage n°1) (■) => Seules les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination* de ces bâtiments*.
 - « Changement de destination* n°2 : habitat », reporté en rouge au règlement graphique (plan de zonage n°1) (■) => Seule la sous-destination « Logement » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination*. Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 4).
- En sous-secteur Acb, l'ensemble des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU peuvent changer de destination, sous réserve de respecter les règles définies par l'article A1.
- Sont autorisées, les installations agrivoltaiques au sens de l'article L. 314- 36 du code de l'énergie.

2.2. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article A1) :

ASC 1 (condition non cumulatives) :

- Extension* mesurée du logement existant, lié ou non à une exploitation agricole : ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Annexe* de logement, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré à partir du nu extérieur de la façade*), y compris pour les piscines.
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m au sommet de la façade* et 5 m au point le plus haut.
 - Que les nouvelles annexes à compter de l'approbation du PLU révisé, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de créer :

 - Une seule nouvelle annexe* d'une surface de 40 m².
 - Ou plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².
- Création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination (n°2).
- Création d'un nouveau logement directement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes (conditions cumulatives) :
 - Le logement sera implanté prioritairement à plus de 100 m des bâtiments* d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation). Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation. En cas d'impossibilité à justifier par des impératifs contextuels, il s'implantera à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments* composant le corps principal de l'exploitation.
 - Un seul logement est admis par exploitation individuelle. Pour les GAEC, un logement par associé est autorisé, indépendamment du nombre de sites et sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'exploitation agricole.
 - Le logement doit être construit après la construction des bâtiments d'exploitation.

ASC 2 (conditions cumulatives) :

- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles
- Les équipements dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 3 (conditions cumulatives) :

- Autorisé uniquement dans un bâtiment existant.
- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.
- Les équipements dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 4 (conditions non cumulatives) :

- Au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination (n°1), sans extension possible.
- Construction existante* ayant cette vocation, sans extension possible.

ASC 5 :

- Pas de création de nouveau logement et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ASC 6 (conditions cumulatives) :

- Intégration paysagère et architecturale au sein de l'environnement avoisinant.
- Directement lié aux activités économiques actuellement en place.

ASC 7 (conditions cumulatives) :

- Uniquement au sein d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du PLU, dans le cadre ou non d'un changement de destination.
- Les équipements dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 8 (conditions cumulatives) :

- Extension* d'une construction existante*, sans changement de destination*.
- Extension* limitée à 75 m² de surface de plancher*.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

En secteur A : Constructions à destination d'exploitation agricole

- Les constructions* à destination d'exploitation agricole doivent respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques*.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées éventuellement applicable.

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

Toutes les zones et sous-secteurs : Autres destinations autorisées (avec ou sans condition)

- Les autres constructions*, y compris les annexes* des constructions principales* doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* et respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé, les carports pourront être implantés en limite de voies et emprises publiques* ou en retrait. Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - Dans ce cas l'article A3.1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au seul côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article A3.2 « *Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* ».

Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

En sous-secteur A : Constructions à destination d'exploitation agricole

- Les constructions* à vocation d'exploitation agricole doivent respecter un recul minimum défini par la hauteur de la construction :

Hauteur	Recul par rapport aux limites séparatives*
Inférieure ou égale à 8 m	5 m minimum
Supérieure à 8 m	10 m minimum

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ce cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.

Tous les sous-secteurs : Autres destinations autorisées (avec ou sans condition)

- Les constructions* doivent s'implanter :
 - Soit en limites séparatives*.
 - Soit en observant un recul minimal de 3 m.

- Les abris de jardin* ne devront pas s’implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Les carports* peuvent être édifiés en limites séparatives ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.
- Lorsque le projet de construction concerne l’extension* d’un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l’extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d’origine, et si elle n’a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d’un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles annexes à compter de l’approbation du PLU révisé, doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré à partir du nu extérieur de la façade*), y compris pour les piscines.

Cette règle ne s’applique pas à une exploitation agricole ni à sa diversification.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d’imperméabilisation*

Tous les sous-secteurs (y compris Ai) :

- L’extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d’emprise au sol.
- Les nouvelles annexes à compter de l’approbation du PLU révisé, présentent une surface totale d’emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d’entretien* ne dépassant pas 5 m² d’emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe* d’une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².
- Le coefficient maximal d’imperméabilisation n’est pas réglementé.

En sous-secteur Acb

Les nouvelles constructions sont autorisées, sous réserve des dispositions définies par l’article A1 - Les destinations et sous-destinations.

En sous-secteur Ai :

- L’extension* de bâtiments existants à destination d’« industrie » doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 75 m² d’emprise au sol*.

3.5. Hauteur des constructions*

En zone A et sous-secteur Ai :

La hauteur des annexes* au logement est limitée à 3,5 m au sommet de la façade* et 5 m au point le plus haut.

Destination des constructions	Hauteur maximale* au point le plus haut
Exploitation agricole	15 m maximum

Destination des constructions	Hauteur maximale* au point le plus haut
Autres destinations autorisées avec ou sans condition	11,5 m au maximum
Annexe* au logement	3,5 m au sommet de la façade* 5 m au point le plus haut

La hauteur des installations techniques autorisées dans la zone (silos, élévateurs, ...) n'est pas réglementée.

En sous-secteur Acb :

La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

Les constructions à destination de logements

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toiture par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 40° est exigée.
- Le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

Les constructions à vocation « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « salle d'art et de spectacles »

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

Les constructions à destination de logements

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est déconseillée du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de permettre de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).
- Les constructions patrimoniales* sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

Les constructions à destination d'exploitation agricole

Les constructions* doivent s'intégrer dans leur environnement proche, en matière de couleur de façade* et de toiture, de volumétrie. Elles doivent tenir compte de la topographie du site dans lequel elles s'inscrivent.

La couleur des façades* doit tenir compte de son impact dans l'environnement du projet. Les matériaux brillants sont interdits.

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont interdits.

Les constructions à vocation « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « salle d'art et de spectacles »

- Les constructions* font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

Règles générales pour tous types de clôture :

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Tous les matériaux destinés à être enduits* ou peints doivent l'être.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

La hauteur des portails est limitée à maximum 1,50 mètre.

Les clôtures végétales composées d'essences locales et variées sont à privilégier (*se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*).

Parcelles bâties – sous-destination exploitation agricole :

- Clôtures le long des voies et emprises publiques et clôtures en limites séparatives
 - Les clôtures végétales sont à privilégier.
 - La hauteur est limitée à 1,50 mètre maximum le long des voies et emprises publiques, et limitée à 2 mètres en limites séparatives.
 - Les clôtures aveugles sont interdites.

Parcelles bâties – autres sous-destinations autorisées – en cas de clôture végétale :

- Clôtures le long des voies et emprises publiques et clôtures en limites séparatives
 - La clôture doit être composée d'essences variées (*Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*), elle peut être doublée ou non d'un grillage de couleur vert, noir ou gris anthracite.
 - La hauteur du grillage est limitée à 1,50 mètre maximum le long des voies et emprises publiques, et limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Parcelles bâties – autres sous-destinations autorisées – en cas de clôture « minérale »

- Clôtures le long des voies et emprises publiques
 - Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :
 - Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
 - Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre,
 - Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
 - Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou un mur plein enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre,
 - Des ganivelles en bois, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
 - La clôture peut être doublée d'une haie* vive.
- Clôtures en limites séparatives
 - La hauteur est limitée à 2 mètres, y compris le mur de soutènement.
 - Lorsque la clôture est constituée de ganivelle en bois, la hauteur est limitée à 0,80 mètre.

Parcelles non bâties

En cas de clôtures, celles-ci doivent être végétales.

Les clôtures liées à une activité d'élevage (activité professionnelle ou de loisirs) sont libres, à condition (*conditions cumulatives*) :

- De répondre aux besoins de l'activité d'élevage,

- De s'intégrer dans l'environnement,
- De ne pas être composées d'un mur plein ou de tout autre matériau aveugle.

4.4. Aires de stockage

Les constructions à vocation « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « salle d'art et de spectacles »

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie* vive.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par des constructions, aires de stationnement et voies de circulations.

Article A6 : Stationnement

L'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - En cas de logements individuels : 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. Une exception pourra être accordée en fonction du mode de stationnement dominant dans l'environnement proche du projet. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Autres destinations	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
(N)

Les zones naturelles et forestières **N** recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus de la zone N, on distingue 9 sous-secteurs :

- Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables
- Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion
- Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés
- NI : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public
- Nla : Zone naturelle dédiée aux landes
- Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales
- Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs
- Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel
- Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone N et ses sous-secteurs sont concernés par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, éléments naturels à préserver, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Titre 1: Dispositions générales*). Les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

Article N1 : Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone N sont indiquées dans le tableau suivant qui précise :



- ✓ : les sous-destinations autorisées
- X : les sous-destinations interdites
- ASC : les sous-destinations autorisées sous conditions, définies à l'article N2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Ner	Nf	Nj	Ni
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	ASC 8	X	X
	Exploitation forestière	X	X	ASC 8	X	X
Habitation	Logement	ASC 1	X	X	ASC 6	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 3	✓	ASC 9	ASC 3	ASC 3
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	ASC 7
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	ASC 9	ASC 3	ASC 7
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 4	X	X	X	X
	Entrepôt	ASC 5	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Nla	Np	Ns	Nsm	Nt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	ASC 10	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	ASC 11
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	ASC 3	ASC 3	ASC 11
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	ASC 7	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	ASC 7	X	ASC 11
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	ASC 2	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

Article N2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Règles générales

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles N1 et N2.
- Toutes les destinations autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre les milieux naturels.
- La restauration des landes est autorisée.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Les bâtiments* pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Deux types de changement de destination* sont identifiés :
 - « Changement de destination* n°1: économie », reporté en violet au règlement graphique (plan de zonage n°1)() => Seules les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination* de ces bâtiments*.
 - « Changement de destination* n°2: habitat », reporté en rouge au règlement graphique (plan de zonage n°1)() => Seule la sous-destination « Logement » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination*. Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (**annexe 4**).

2.2. Sous-destinations autorisées sous condition (ASC)

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article N1) :

ASC 1 (Conditions non cumulatives) :

- Extension* mesurée du logement existant, lié à une exploitation agricole ou non : ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Annexe* de logement, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré à partir du nu extérieur de la façade*), y compris pour les piscines.
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m au sommet de la façade* et 5 m au point le plus haut.
 - Que les nouvelles annexes à compter de l'approbation du PLU révisé, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de créer :

 - Une seule nouvelle annexe* d'une surface de 40 m².
 - Ou plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².
- Création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination (n°2).

ASC 2:

- Extension* limitée à 35 m² de surface de plancher d'une construction existante*, sans changement de destination*.

ASC 3 (conditions cumulatives):

- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ASC 4 (Conditions non cumulatives):

- Au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination (n°1), sans extension possible.
- Construction existante* ayant cette vocation, sans extension possible.

ASC 5:

- Au sein d'un bâtiment* identifié comme pouvant changer de destination (n°1), sans extension possible.

ASC 6:

- Uniquement des abris de jardin* dont la surface de plancher est limitée à 20 m² chacun, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ASC 7 (conditions cumulatives):

- Bonne intégration paysagère et architecturale.
- Nouvelle construction autorisée.
- Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ASC 8:

- Ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

ASC 9 (conditions cumulatives):

- Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC 10 (conditions non cumulatives):

- Extension* mesurée du logement existant, lié à une exploitation agricole ou non: ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Annexe* de logement, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré à partir du nu extérieur de la façade*), y compris pour les piscines.
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m au sommet de la façade* et 5 m au point le plus haut.
 - Que les nouvelles annexes à compter de l'approbation du PLU révisé, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe* d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².

ASC 11:

- Bonne intégration architecturale et paysagère

2.3. Les occupations et utilisations du sol

Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien, de fauche, d'abattage, de coupe des extensions naturelles de boisements et de restauration des milieux landicoles.
- L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles définies par cet article, sauf en cas d'indication contraire éventuelle portée au règlement graphique (plan de zonage n°1) qui s'y substitue.

L'article DC4 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

En sous-secteur Nt et Ns:

Non réglementé.

En sous-secteurs N et Np : sous-destination logements

- Les constructions* doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* et respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé, les carports pourront être implantés en limite de voies et emprises publiques* ou en retrait. Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ce cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :

- Dans ce cas l'article N3.1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article N3.2 « *Implantation des constructions** par rapport aux limites séparatives ».
- Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*.

En sous-secteur Nsm : sous-destination logements

- Les constructions, y compris les annexes* des constructions principales* doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* et respecter la trame bâtie aux abords du projet, sous réserve de ne pas diminuer les capacités de stationnement existante sur la parcelle.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé, les carports* peuvent être édifiés en limites de voies et emprises publiques* ou en retrait. Une implantation en continuité de la construction principale* ou de l'annexe* principale est à privilégier.
- Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement*.

Tous les sous-secteurs (sauf Ns et Nt) : toutes les autres destinations et sous destinations autorisés avec ou sans condition (hormis le logement)

- Les constructions* doivent respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* et respecter la trame bâtie aux abords du projet.

Exceptions pour tous les sous-secteurs et les destinations (sauf Ns et Nt) :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ce cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - Dans ce cas l'article N3.1-a *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** s'applique au seul côté concerné par l'accès principal* du terrain.
 - Pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal*), il conviendra d'appliquer les règles définies à l'article N3.2-a « *Implantation des constructions** par rapport aux limites séparatives ».
- Les abris de jardin* devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement*, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin* devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement* (**hors zone Nj**).

3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

En sous-secteur Nt :

Non réglementé.

Règles générales (hors Nt) :

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives*.
- Soit en observant un recul minimal de 3 m.

Exceptions (hors Nt) :

- Les abris de jardin* ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Les carports* peuvent être édifiés en limites séparatives ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées en cas de préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Tous les secteurs (sauf Ns et Nt)

Les nouvelles annexes à compter de l'approbation du PLU révisé, doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré à partir du nu extérieur de la façade*), y compris pour les piscines.

Cette règle ne s'applique pas à une exploitation agricole ni à sa diversification.

3.4. Emprise au sol* et coefficient d'imperméabilisation*

Toutes zones et sous-secteurs (hors Nj, NI, Ns et Nt) :

- L'extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les nouvelles annexes à compter de l'approbation du PLU révisé, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe* d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes*, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².
- Le coefficient maximal d'imperméabilisation n'est pas réglementé.

En sous-secteur Nj

La surface de plancher des abris de jardin* est limitée à 20 m² chacun.

En sous-secteurs NI et Ns :

L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation n'est pas réglementé.

3.5. Hauteur des constructions*

Destination des constructions	Hauteur maximale* au point le plus haut
Logement	6,5 m au sommet de la façade* 7 m haut acrotère* 11,5 m au total
Autres destinations autorisées	11,5 m
Equipements publics	15 m
Annexe* au logement Abris de jardin	3,5 m au sommet de la façade* 5 m au point le plus haut

Les éléments techniques en toiture, tels que cheminée, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, y compris installations photovoltaïques peuvent observer une hauteur supérieure, sans dépasser un mètre.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article DC5 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

4.1. Toiture

Les constructions à destination de logements

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit* et de panneaux solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Le système de fixation des panneaux solaires doit être au plus proche de la toiture, en limitant la saillie* ou la surélévation. Une teinte sombre est exigée pour les panneaux solaires.
- Le nombre de volumes de toiture par construction est limité à un volume principal* et deux volumes secondaires*.
- Les toitures à 4 pans sont proscrites.
- En cas de toiture à 2 pans, une pente minimum de 40° est exigée.
- Le nombre de type de toiture est limité à 2 et de sens de pente à 3, lorsqu'elles ne sont pas dissimilées par un acrotère.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition, autre que logements

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement, ou dissimuler si possible, les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).

- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère*.
- En cas de toiture terrasse, un acrotère* est exigé pour masquer les éléments techniques.

4.2. Façade* et matériaux

Les constructions à destination de logements

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.
- L'utilisation d'enduit* monocouche gratté est déconseillée du fait de sa sensibilité aux salissures (pollution, mousse végétale). Les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons et peinture/ lasure ou vêtements divers sont recommandés.
- Le nombre de couleurs et de matériaux utilisés en façade* pour la construction est limité à 3, l'objectif étant de rythmer les couleurs et les matériaux en façade*. Les couleurs des menuiseries* et les soubassements en pierre ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
- Les coffrets des volets roulants électriques ne doivent pas être réalisés en saillie* de la construction. Le caisson ne doit pas être visible, il sera intégré dans la construction.
- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un brise vue ou du végétal.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps, ...).
- Les constructions patrimoniales* sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition, autre que logement

- Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et l'organisation des entrées.
- Les couleurs des façades* doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit* sont proscrits.

4.3. Clôture

En sous-secteurs Ner, Nt, Ns :

Non réglementé.

Toutes les zones et sous-secteurs (sauf Ner, Ns et Nt) :

Règles générales pour tous types de clôture :

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Tous les matériaux destinés à être enduits* ou peints doivent l'être.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

La hauteur est mesurée depuis les voies (publiques et privées) et emprises publiques*.

La hauteur des portails est limitée à maximum 1,5m.

Les clôtures végétales composées d'essences locales et variées sont à privilégier.

• **Parcelles bâties – Les destinations ou sous destinations autorisées – en cas de clôture végétale :**

Clôtures le long des voies et emprises publiques et clôtures en limites séparatives

- La clôture doit être composée d'essences variées (*Se reporter à l'annexe 6 du présent règlement*), elle peut être doublée ou non d'un grillage non occultant de couleur vert, noir ou gris anthracite.

La hauteur du grillage est limitée à 1,50 mètre maximum le long des voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives.

• **Parcelles bâties – Les destinations ou sous destinations autorisées – en cas de clôture « minérale »**

Clôtures le long des voies et emprises publiques

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou mur plein enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre,
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou un mur plein enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre,
- Des ganivelles en bois, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,
- La clôture peut être doublée d'une haie* vive.

Clôtures en limites séparatives

- La hauteur est limitée à 2 mètres, y compris le mur de soutènement.
- Lorsque la clôture est constituée de ganivelle en bois, la hauteur est limitée à 0,80 m.

• **Parcelles non bâties**

En cas de clôtures, celles-ci doivent être végétales.

Les clôtures liées à une activité d'élevage (activité professionnelle ou de loisirs) sont libres, à condition (*conditions cumulatives*) :

- De répondre aux besoins de l'activité d'élevage,
- De s'intégrer dans l'environnement,
- De ne pas être composées d'un mur plein ou de tout autre matériau aveugle.

En sous-secteur NIa, les clôtures permanentes ou temporaires doivent permettre le passage de la petite faune.

4.4. Aires de stockage

Les constructions à destination ou sous-destination autorisées avec ou sans condition

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie* vive.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par des constructions, aires de stationnement et voies de circulations.

Article N6 : Stationnement

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

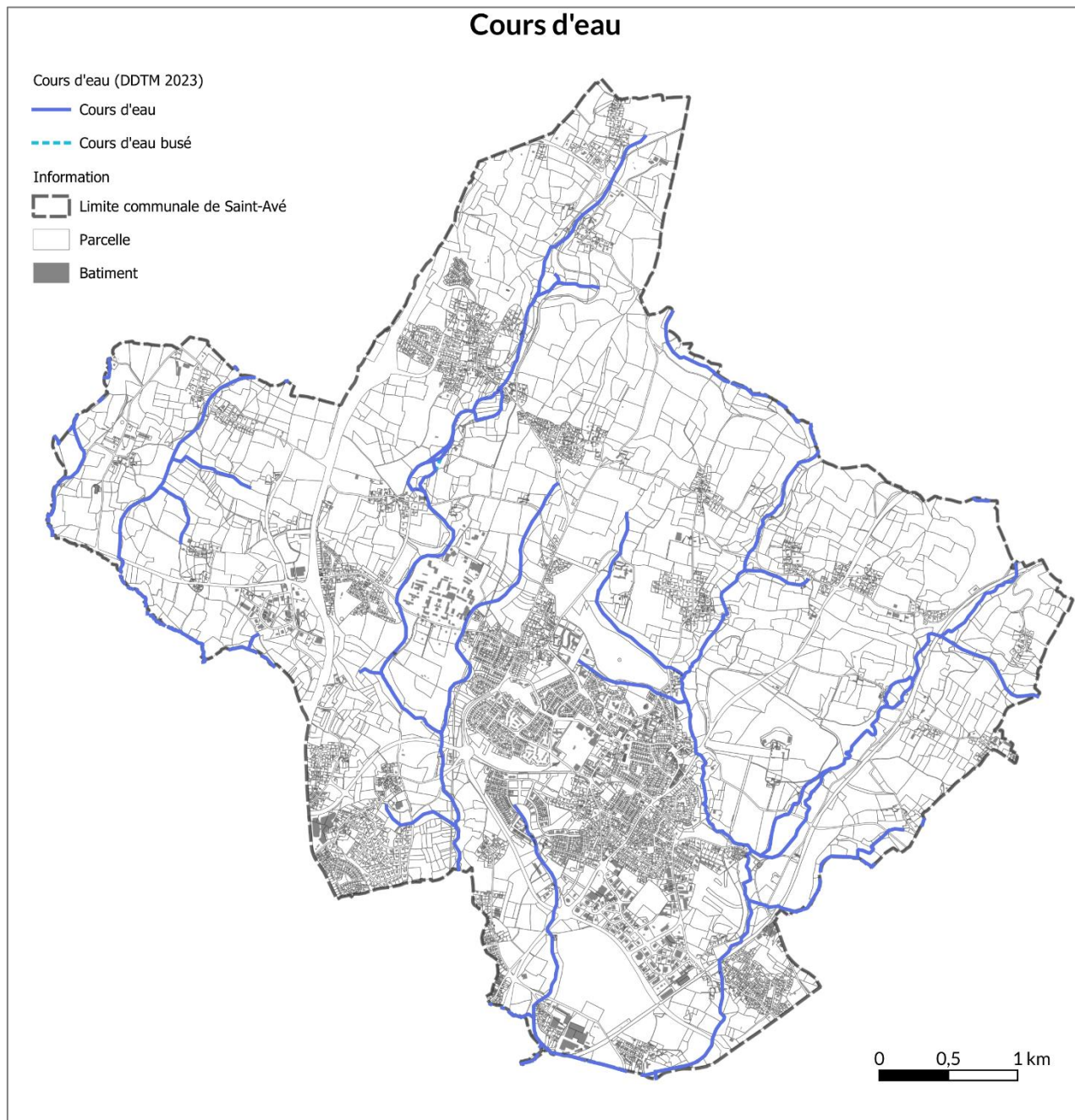
DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement véhicule : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - En cas de logements individuels : 2 places minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. Une exception pourra être accordée en fonction du mode de stationnement dominant dans l'environnement proche du projet. • Stationnement deux roues : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Autres destinations	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

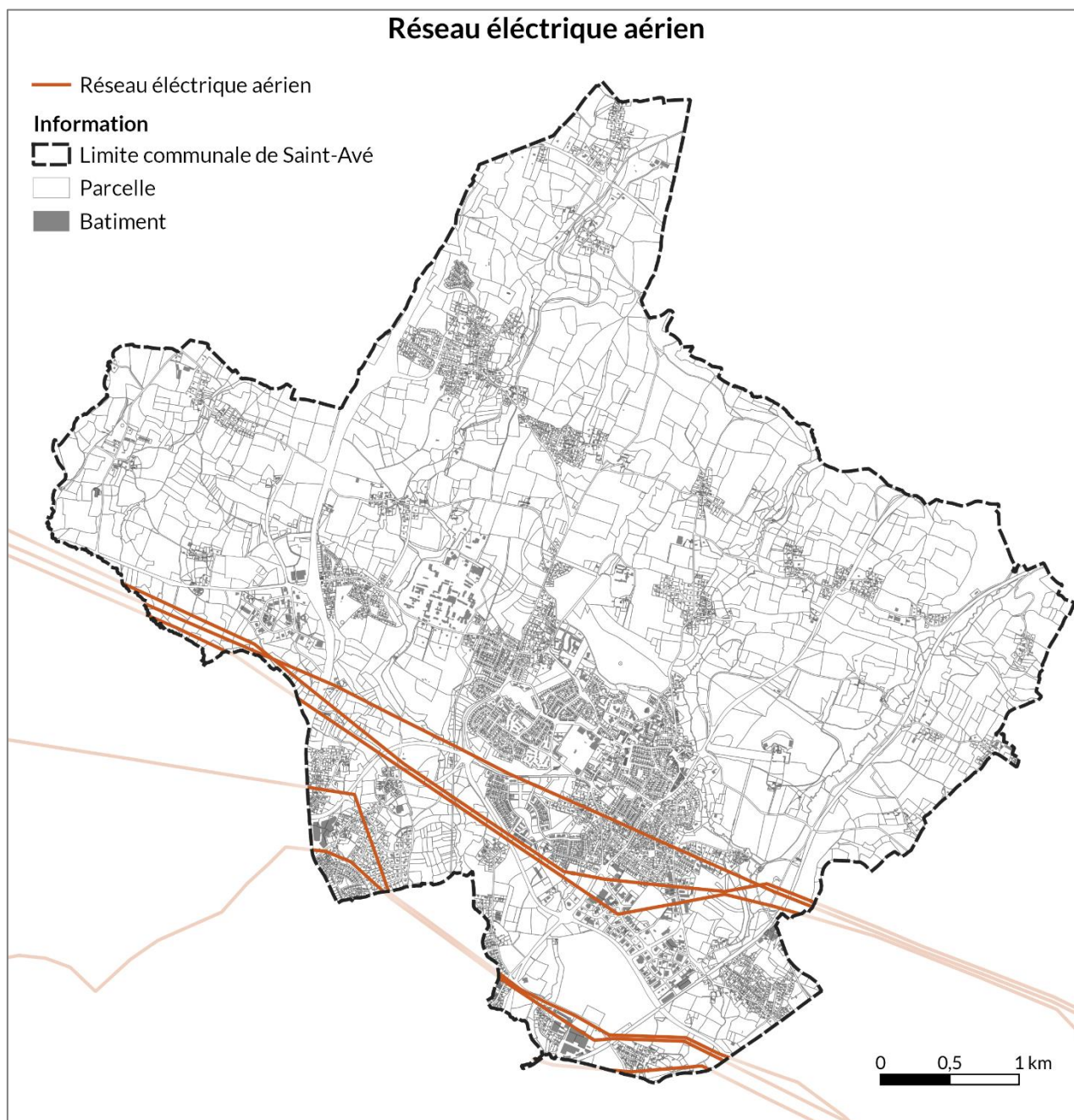
Les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 8) s'appliquent.

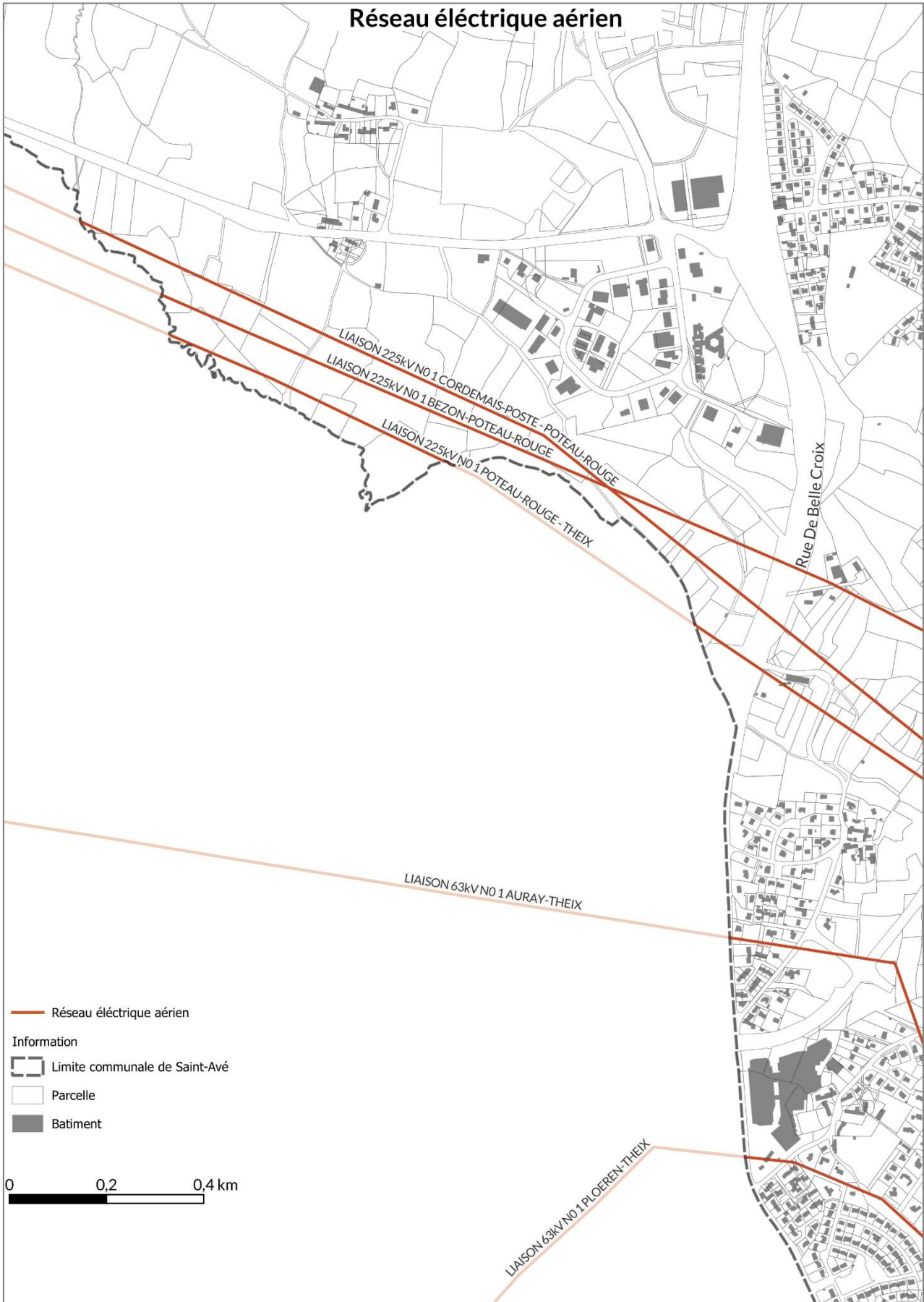
ANNEXES

ANNEXE 1 : COURS D'EAU CONCERNES PAR LE CHAPITRE EN DISPOSITIONS GENERALES



ANNEXE 2 : LIGNES ELECTRIQUES CONCERNEES PAR LE REcul DES CONSTRUCTIONS (AXE DES LIGNES)









ANNEXE 3 : EMBLEMES RESERVES

ARTICLE 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

ARTICLE 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité d'user de son droit de délaissement

ARTICLE 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67- 1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

LISTE DES EMBLEMES RESERVES

Numéro	Bénéficiaire	Motif	Parcelles concernées (section et numéro)	Surface de l'emplacement réservé (en m ²)
1.1	Commune de Saint-Avé	Elargissement de la rue Jacques Brel et liaison piétonne (Largeur : 5 m)	AH112; BP8; BP9; BP11; BP12; BP13; BP15; BP16; BP173; BP174	2 621
2.1	GMVA	Voie verte Nord / Sud (Largeur variable, entre 8 et 18 m)	AH103; AH112; AH114; AH115; AH116; AH121; AH135; BO11; BP3; BP6; BP14; BP15; BP122; BP138	21 870
2.2	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne Mangorvenec (Largeur : 5 m)	AZ52; AZ55; AZ57; AZ69; AZ70; AZ71; AZ72; AZ85; AZ90; AZ101; AZ102; AZ103; AZ272; AZ393	4 799
2.3	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne Coëtdigo (Largeur : 2,2 m)	BI151	85

Numéro	Bénéficiaire	Motif	Parcelles concernées (section et numéro)	Surface de l'emplacement réservé (en m ²)
2.4	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne à Tréalvé (Largeur : 5 m)	AT8; AT303	243
2.5	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne Coëtdigo – Kerlis (Largeur variable, entre 5 et 10 m)	BL91; BL92; BL113; BL115; BL121; BL153	3 460
2.6	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de La Terre Rouge à la D135 (Largeur variable, entre 5 et 20 m)	BH2 ; BH20 ; BH21 ; BH22 ; BH661 ; BL13 ; BM3 ; BM4 ; BM5 ; BM6 ; BM10 ; BM11 ; BM13 ; BM14 ; BM15 ; BM16 ; BM17 ; BM18 ; BM19 ; BM20 ; BM22 ; BM43 ; BM63 ; BM67 ; BM79 ; BN211	16 283
2.7	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de La Gare à Lescran (Largeur : 5 m)	BP6 ; BP7 ; BP9 ; BP122 ; BP211	1 817
2.8	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne des Landes de Saint-Michel (Largeur variable, entre 5 et 10 m)	AA3 ; AA148 ; AA161 ; AA162 ; AA163 ; AA164 ; AA165 ; AA169 ; AA170 ; AA171 ; AA205 ; AB5 ; AB8 ; AB9	12 384
2.9	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Kerbotin au Petit Rulliac (Largeur : 5 m)	AB47 ; AB48 ; AB49 ; AB57 ; AB59 ; AB60 ; AB65 ; AI1 ; AI2 ; AI100	9 930
2.10	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne du Guernevé à La Gouarnaie (Largeur variable, entre 5 et 20 m)	AK39 ; AK40 ; AK41 ; AK288 ; AO10 ; AO12 ; AO15 ; AO19 ; AO238	10 987
2.11	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Lézélanec à Lescran (Largeur : 5 m)	AL4 ; AL5 ; AL6 ; AL7 ; AL11 ; AL17 ; AL18 ; AL19 ; AL20 ; AL21 ; AL30 ; AL178 ; AL210	5 580
2.12	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne du Guernevé à Liscuit (Largeur variable, entre 2,5 et 18 m)	AK33 ; AK34 ; AK91 ; AK132 ; AK138 ; AK139 ; AK143 ; AK144 ; AK145 ; AK146 ; AN129 ; AN141 ; AN142	5 876
2.13	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Lescouedec au Moulin du Porlair (Largeur variable, entre 5 et 15 m)	AN46 ; AN48 ; AN50 ; AN54 ; AN56 ; AN63 ; AN64 ; AN65 ; AP12 ; AP13 ; AP14 ; AP15	16 795
2.14	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Kerocard à Lescouedec (Largeur variable, entre 5 et 8 m)	AO59 ; AO62 ; AO64 ; AO89 ; AO190 ; AO191	2 571
2.15	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne du Loc à Kérozer (Largeur variable, entre 5 et 18 m)	AR58 ; AR71 ; BD87 ; BD88 ; BD94 ; BD277	5 480

Numéro	Bénéficiaire	Motif	Parcelles concernées (section et numéro)	Surface de l'emplacement réservé (en m ²)
2.16	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Lézélanec à Rulliac (Largeur : 8 m)	AI32	176
2.17	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne du Loc à Keridoret (Largeur : 5 m)	AN31; AN32; AN33; AN34; AN35; AN36; AN46; AN97; AR1; AR2; AR79; AR143; AR144	5 189
2.18	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne à Pont Silio (Largeur : 18 m)	AS37; AS70	2 625
2.19	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Berval au Hameau Saint-Michel (Largeur : 5 m)	AB1; AB3; AB99; AB100; AB109; AB112; AB148	4 652
2.20	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Lézélanec (Largeur : 5 m)	AI19; AI20; AI21; AI26; AI27; AI30; AI32; AL107; AL177; AL178	7 125
2.21	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne de Trebrat à Lissauce (Largeur : 5 m)	AP21	1 193
2.22	Commune de Saint-Avé	Liaison piétonne route de Meucon (Largeur : 10 m)	AH224; AH239; AH245; AH249; AH251; AH253; AH258; AH262; AH265; AH269; AH272; AH452; AH456; AH467; AP21	12 001
4.1	Commune de Saint-Avé	Création d'un cimetière et d'une aire d'accueil de camping-car	AL76	14 873
4.2	GMVA	Extension de la Station d'épuration de Lesvellec	BM11; BM12	15 417
5.1	Commune de Saint-Avé	Espace vert - Espace public à Kerozer	CA5; CA7; CA54; CA108	13 288

ANNEXE 4 : CHANGEMENT DE DESTINATION*



Recommandations pour les changements de destination n°2 : habitat

VOLUME :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment* et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades*.

ORNEMENTS ARCHITECTURAUX :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie* en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.).

OUVERTURES :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures,
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments*, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade* arrière ou sur le pignon*, qui ne présente pas de caractéristique architecturale particulière.

MATERIAUX :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments* afin d'éviter des façades* trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment* pour les reprises de maçonnerie notamment.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Belenfant-Daubas, architectes

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de Rénover sa maison en Loire-Atlantique »

ANNEXE 5 : ELEMENT REMARQUABLE DU PATRIMOINE (ERP) – L.151-19

LA METHODOLOGIE DE RECENSEMENT

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le règlement graphique (plan de zonage n°2). Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune. Les éléments remarquables ont été recensés lors de visites avec les élus de Saint-Avé et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Ces ERP sont soumis à des prescriptions listées dans les fiches thématiques suivantes. Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique et de Prescriptions particulières.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont représentés de la manière suivante :

- La catégorie auquel l'élément appartient, identifiée par une lettre ;
- Le numéro de l'élément. Voici les différentes catégories :
 - A - Patrimoine religieux
 - B - Patrimoine industriel
 - C - Patrimoine lié à l'eau
 - D - Manoirs et châteaux
 - E - Patrimoine bâti traditionnel
 - F - Petits patrimoines vernaculaires

Exemple : **A1** : Chapelle et calvaire à Kérozer

LES ELEMENTS RECENSES

Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
A1	Patrimoine religieux	Chapelle + calvaire	AL164	Kérozer
A2	Patrimoine religieux	Eglise paroissiale + calvaire + monuments aux morts + croix	CB211	Centre-bourg
A3	Patrimoine religieux	Presbytère	CB212	Centre-bourg
A4	Patrimoine religieux	Croix	CA135	Lescran
A5	Patrimoine religieux	Calvaire	AR145	Beaugard
A6	Patrimoine religieux	Croix	AY139	Bilaire
A7	Patrimoine religieux	Croix	AL102	Burguin
A8	Patrimoine religieux	Calvaire	CB37	Lescran
A9	Patrimoine religieux	Croix	AI257	Tréhont
A10	Patrimoine religieux	Croix géminées - Place Notre Dame du Loc	BD434	Place Notre-Dame-du-Loc
A11	Patrimoine religieux	Croix géminées - Rue d'Alésia	BD214	Rue d'Alésia
A12	Patrimoine religieux	Croix	Voie publique	Rue Bossuet
A13	Patrimoine religieux	Croix	BS194	Rue Laviquel
A14	Patrimoine religieux	Croix - Monument aux morts	BB297	Rue Joseph Lebrix
A15	Patrimoine religieux	Monument des fusillés du Polygone	CD299	ZI Kermelin
B1	Patrimoine industriel	Minoterie de Bilaire	AY138	Bilaire
B2	Patrimoine industriel	Minoterie de Lezellec	AH403	Lezellec
B3	Patrimoine industriel	Moulin de Lesnehué	AN61	Lesnehué
B4	Patrimoine industriel	Moulin du Clérigo	AH38	Clérigo
B5	Patrimoine industriel	Moulin du Guern	BV85	Le Guern
B6	Patrimoine industriel	Moulin du Porlair ou Kerrat	AS42	Le Porlair
B7	Patrimoine industriel	Moulin de Rulliac	AK125	Le Moulin de Rulliac
B8	Patrimoine industriel	Moulin de Rulliac	AI94	Rulliac
B9	Patrimoine industriel	Moulins de Kérolet	AT235	Tréalvé
B10	Patrimoine industriel	Moulins de Kérolet	AT235	Tréalvé
B11	Patrimoine industriel	Moulin neuf de Rulliac	AK14	Rulliac
B12	Patrimoine industriel	Moulin de Catric	BH114	Catric
B13	Patrimoine industriel	Moulin du Lanquo	AB101	Lanquo
B14	Patrimoine industriel	Terrain de la Briqueterie	AY141	Mangorvenec
C1	Patrimoine lié à l'eau	Aqueduc	BW99	Tréviantec
C2	Patrimoine lié à l'eau	Aqueduc	BW47	La Grée
C3	Patrimoine lié à l'eau	Puits	BD22	Centre-bourg
C4	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Voie publique	Coetdigo
C5	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AK84	Fontenon
C6	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AB84	Saint-Michel

Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
C7	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AA131	Kerbotin
C8	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AS128	Kerratrappe
C9	Patrimoine lié à l'eau	Puits	AI113	Lezelannec
C10	Patrimoine lié à l'eau	Puits	BS219	Lezellec
D1	Manoirs et châteaux	Château de Beauregard	AR182	Beauregard
D2	Manoirs et châteaux	Château de Kérozer	AL164	Kérozer
D3	Manoirs et châteaux	Manoir de Kermelin	AS152	Kermelin
D4	Manoirs et châteaux	Manoir de Kreisker	BD22	Centre-bourg
D5	Manoirs et châteaux	Manoir de Lesnehué	AN82	Lesnehué
D6	Manoirs et châteaux	Manoir de Trébrat	AP142	Trébrat
D7	Manoirs et châteaux	Manoir de Tréviantec	BW108	Tréviantec
D8	Manoirs et châteaux	Manoir du Petit-Rulliac	AI196	Petit Rulliac
D9	Manoirs et châteaux	Manoir de Berval	AE125	Berval
D10	Manoirs et châteaux	Manoir de Botloré	BS185	Botloré
E1	Patrimoine bâti traditionnel	Belvédère de Kérozer (ancien moulin)	CA124	Bois de Kérozer
E2	Patrimoine bâti traditionnel	Ancienne gare de Lesvellec	BP350	Lesvellec
E3	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E4	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E5	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E6	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BO8	Lesvellec
E7	Patrimoine bâti traditionnel	Mairie de Saint-Avé	BB1	Centre-bourg
E8	Patrimoine bâti traditionnel	Métairie de Lesnehué	AN126	Lesnehué
E9	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Rulliac	AI45	Rulliac
E10	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE49	Berval
E11	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE65, AE69	Berval
E12	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE54	Berval
E13	Patrimoine bâti traditionnel	Autre bâtiment Burguin	AH58	Burguin
E14	Patrimoine bâti traditionnel	Autre bâtiment Burguin	AH58	Burguin
E15	Patrimoine bâti traditionnel	Grange Burguin	AH330	Burguin
E16	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Burguin	AH328	Burguin
E17	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Burguin	AH329	Burguin
E18	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Fontenon	AK334	Fontenon
E19	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Kerbotin	AA115	Kerbotin
E20	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Kerven	BT241	Kerven

Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
E21	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Lescouëdec	AO310	Lescouëdec
E22	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Liscuit	AM47	Liscuit
E23	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Lissauce	AP49	Lissauce
E24	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Mangorvenec	AZ268, AZ773	Mangorvenec
E25	Patrimoine bâti traditionnel	Longère de Tréviantec	BW106	Tréviantec
E26	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BV163	Kervaines
E27	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BV51	Kervaines
E28	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BT102	Kervaines
E29	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Botloré	BS35	Botloré
E30	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments agricoles et maison traditionnelle	AP178	Magouaire
E31	Patrimoine bâti traditionnel	Longère et habitation	AA289	Parcarré
E32	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment agricole	AA58, AA57	Parcarré
E33	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA377	Kerledan
E34	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA144	Kerledan
E35	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA318	Kerledan
E36	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière	AE6	Berval
E37	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière	CB49	Lescran
E38	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	AH154	Lezellec
E39	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	BS101	Lezellec
E40	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	AH155	Lezellec
E41	Patrimoine bâti traditionnel	Maison Briqueterie	AY8	Mangorvenec
E42	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	BS361	Lezellec
E43	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT467	Kervaines
E44	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT447	Kervaines
E45	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT464	Kervaines
F1	Petit patrimoine vernaculaire	Four	BS313	Lezellec
F2	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	AH417	Petit-Rulliac
F3	Petit patrimoine vernaculaire	Four	AK244	Fontenon

A - Le patrimoine religieux

Descriptif

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve notamment une église, des calvaires ou croix, ...
Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale.
Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la commune de Saint-Avé.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaires, statues...,) est autorisé mais déconseillé,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions* en briques, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est déconseillée. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est déconseillée,
- Le percement de nouvelles ouvertures est déconseillé en façade* comme en toiture,
- Lorsque c'est possible, revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuile en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Quelques éléments identifiés



Eglise paroissiale de Saint-Avé



Chapelle Saint-Michel

B - Le patrimoine industriel

Descriptif

Certains bâtiments de type industriels sont implantés sur la commune de Saint-Avé. Il s'agit majoritairement de moulins à vent, installations destinées à produire de l'énergie mécanique à partir du vent. Devenu obsolète avec la généralisation de l'électricité, il est l'ancêtre de l'éolienne. Il fut utilisé le plus souvent pour moudre les céréales ou la farine, assécher les polders ou produire de l'huile.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La modification des moulins est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est déconseillée,
- Pour les constructions* en briques, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture ou en façade* est déconseillée.

Quelques éléments identifiés



Moulin de Lesnévé - <https://lemoulindelesneve.fr/>

C - Le patrimoine lié à l'eau

Descriptif

Au-delà du patrimoine industriel lié à l'eau, il existe plusieurs éléments remarquables en lien avec les cours d'eau. Il s'agit tout particulièrement de lavoirs et de puits qui sont encore nombreux sur le territoire.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La remise en état ou la restauration de ces éléments est fortement encouragée,
- L'entretien des espaces naturels aux abords est essentiel pour la mise en valeur du patrimoine,
- La modification des lavoirs est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des structures,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- En cas de rénovation, l'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des structures est interdit. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé pour les lavoirs.

D - Les manoirs et châteaux

Descriptif

Le patrimoine de la commune de Saint-Avé est riche de ses belles demeures et de son architecture monumentale que l'on retrouve au travers de quelques manoirs et châteaux. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes pour les manoirs et châteaux que pour les maisons de maître : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment. Les modénatures également.

La caractéristique de ces édifices se joue aussi sur leur implantation au cœur de parcs souvent arborés et clôturés par des murs maçonnés traditionnels ou de belles grilles. Outre les bâtiments principaux, la protection concerne également certains bâtis d'accompagnement : colombiers, pigeonniers, tourelles, etc.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est recommandé,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions* en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture ou en façade* est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter au maximum le rythme des ouvertures existantes,
- Préserver les parcs arborés et pelouses autour des édifices,
- Conserver les murs accompagnant les domaines. Toute consolidation ou réparation pourra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les détails en brique devront être maintenus au maximum. Les nouveaux percements sont interdits.

Quelques éléments identifiés



Château de Rulliac

E – Le patrimoine bâti traditionnel

Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat. Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades* remarquables. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique. Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc. Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions* en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

Quelques éléments identifiés



Hôpital de Lesvellec

F - Le petit patrimoine vernaculaire

Descriptif

Le patrimoine n'est pas lié uniquement aux édifices et grands ensembles du paysage. De nombreux « petits » éléments viennent compléter le caractère patrimonial du territoire de la commune de Saint-Avé.

On retrouve notamment plusieurs porches, stèles, monuments commémoratifs, tombes isolées, fours à pain, etc. Plus ou moins récents, les époques d'implantation sont variées.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale est interdite,
- Le déplacement de ces éléments est conseillé s'il permet la valorisation de ce petit patrimoine,
- L'entretien et la restauration, le cas échéant, sont recommandés.

Quelques éléments identifiés



Ancien four à pain - Rulliac

ANNEXE 6 : LISTE DES ESSENCES LOCALES*Liste régionale des essences utilisables pour les haies* ou alignements d'arbres****Statut des essences.
Essences Principales**

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
FRENE COMMUN	FRAXINUS EXCELSIOR
HETRE	FAGUS SYLVATICA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
ROBINIER FAUX ACACIA	ROBINIA PSEUDACACIA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA

Essences Associées

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA VERRUCOSA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
CORNOUILLER SANGUIN	CORNUS SANGUINEA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
GENEVRIER COMMUN	JUNIPERUS COMMUNIS
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM
IF	TAXUS BACCATA
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NERPRUN PURGATIF	RHAMNUS CATHARTICUS
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
POIRIER COMMUN	PYRUS PYRASTER
POIRIER A FEUILLE EN COEUR	PYRUS CORDATA
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

Liste régionale des essences utilisables pour les bosquets

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
ALISIER TORMINAL	<i>SORBUS TORMINALIS</i>
AULNE GLUTINEUX	<i>ALNUS GLUTINOSA</i>
BOULEAU PUBESCENT	<i>BETULA PUBESCENS</i>
BOULEAU VERRUQUEUX	<i>BETULA VERRUCOSA</i>
CHARME	<i>CARPINUS BETULUS</i>
CHATAIGNIER	<i>CASTANEA SATIVA</i>
CHENE PEDONCULE	<i>QUERCUS ROBUR</i>
CHENE SESSILE	<i>QUERCUS PETRAEA</i>
CORMIER	<i>SORBUS DOMESTICA</i>
CORNOUILLER SANGUIN	<i>CORNUS SANGUINEA</i>
ERABLE CHAMPETRE	<i>ACER CAMPESTRE</i>
FRENE COMMUN	<i>FRAXINUS EXCELSIOR</i>
FUSAIN D'EUROPE	<i>EUONYMUS EUROPAEUS</i>
GENEVRIER COMMUN	<i>JUNIPERUS COMMUNIS</i>
HETRE	<i>FAGUS SYLVATICA</i>
HOUX	<i>ILEX AQUIFOLIUM</i>
IF	<i>TAXUS BACCATA</i>
MERISIER	<i>PRUNUS AVIUM</i>
NEFLIER COMMUN	<i>MESPILUS GERMANICA</i>
NOISETIER	<i>SAUVAGE CORYLUS AVELLANA</i>
POIRIER A FEUILLE EN COEUR	<i>PYRUS CORDATA</i>
POIRIER COMMUN	<i>PYRUS PYRASTER</i>
POMMIER SAUVAGE	<i>MALUS SYLVESTRIS</i>
SAULE MARSAULT	<i>SALIX CAPREA</i>
SAULE ROUX	<i>SALIX ATROCINEREA</i>
SUREAU NOIR	<i>SAMBUCUS NIGRA</i>
TILLEUL A PETITES FEUILLES	<i>TILIA CORDATA</i>
TROENE SAUVAGE	<i>LIGUSTRUM VULGARE</i>
VIORNE OBIER	<i>VIBURNUM OPULUS</i>

ANNEXE 7 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015 et décrets suivants, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les **5 destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **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, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements

quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment* et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les

assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

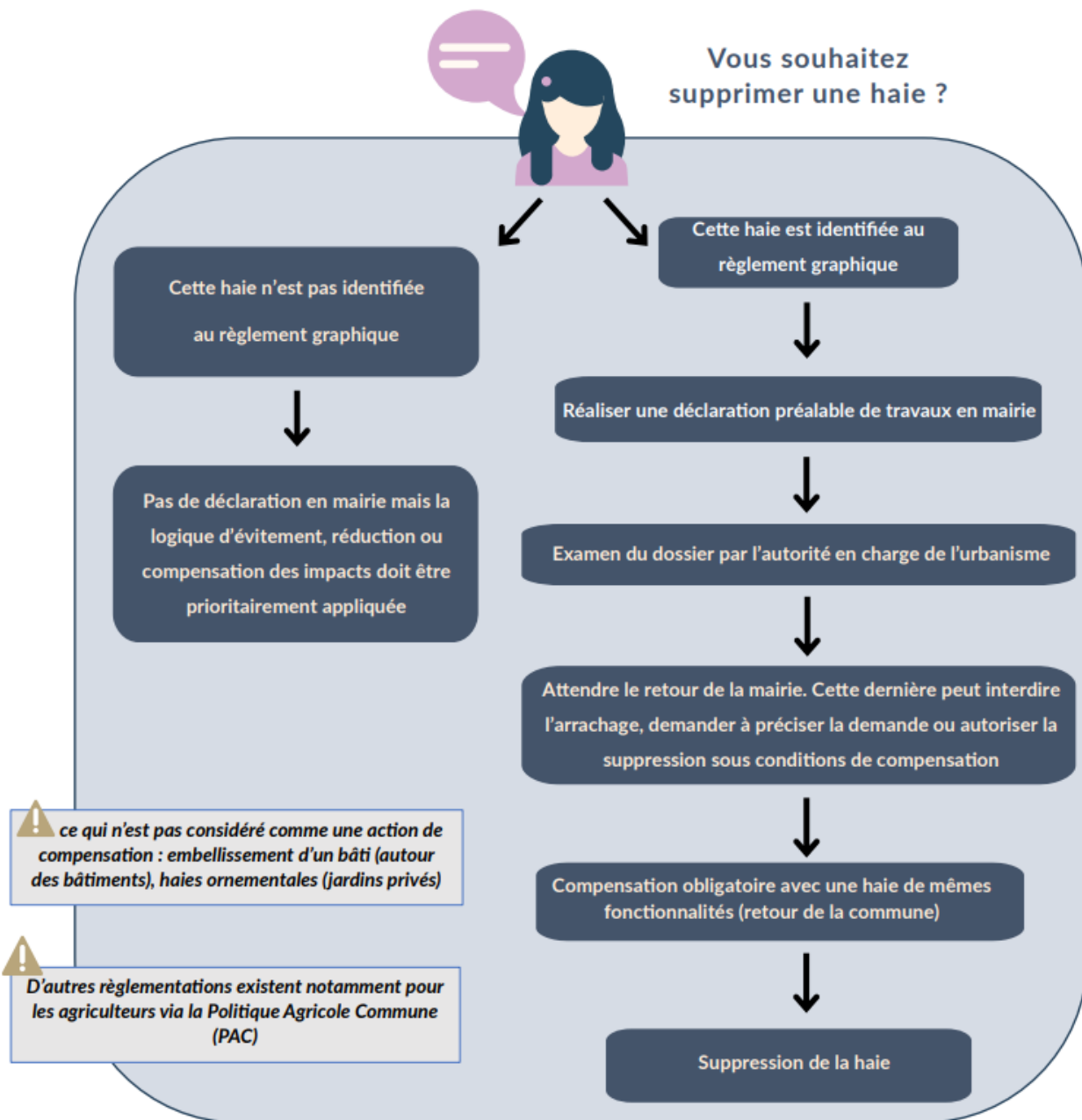
La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

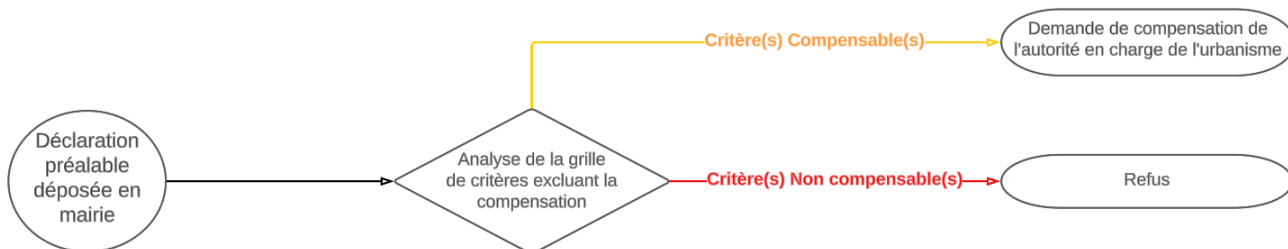
La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ANNEXE 8 : LA PRESERVATION DES HAIES



ARBRE A DECISIONS DU GROUPE DE TRAVAIL BOCAGE



GRILLE DE CRITERE COMPENSABLE OU NON COMPENSABLE D'UNE HAIE SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (APRES EXAMEN PAR LA COLLECTIVITE)

Fonctionnalité		Critère compensable	Critère non compensable (caractère irremplaçable de la haie)
Hydraulique	<input type="checkbox"/> Haie faisant partie d'une ripisylve ou en bord de berge		X
	<input type="checkbox"/> Haie en bord de zones humides		X
	<input type="checkbox"/> Présence d'un talus	X	
	<input type="checkbox"/> Dans un périmètre de protection de captage d'eau potable		X
	<input type="checkbox"/> Implantation perpendiculaire ou oblique à la pente	X	
	<input type="checkbox"/> Dans un secteur érosif sensible ou dans un axe de ruissellement	X	
	<input type="checkbox"/> Protégeant un fossé	X	
	<input type="checkbox"/> Dans un angle d'infiltration	X	
Paysager	<input type="checkbox"/> Marque un changement d'utilisation des sols et permet une transition paysagère	X	
	<input type="checkbox"/> Délimite les parcelles entre terrains agricoles et zones urbanisées	X	
	<input type="checkbox"/> Position haute / Au sein d'un cône de vue	X	
	<input type="checkbox"/> Haie de bord de route	X	
	<input type="checkbox"/> Haie de bord de chemin (encadre un chemin creux ou un sentier)		X
	<input type="checkbox"/> Haie de plein champ: délimite deux parcelles agricoles, cultivées ou pâturées	X	
	<input type="checkbox"/> Interface Lande / espace agricole	X	
Biodiversité	<input type="checkbox"/> Se compose de différentes strates	X	
	<input type="checkbox"/> Présence d'une zone humide / cours d'eau à proximité	X	
	<input type="checkbox"/> Connexion à un bosquet ou boisement		X
	<input type="checkbox"/> Diversité d'essences / absence d'espèces invasives		X
	<input type="checkbox"/> Présence d'arbres morts ou à cavité	X	
	<input type="checkbox"/> Présence de bandes enherbées	X	
	<input type="checkbox"/> Présence d'habitat dans le talus de la haie	X	
	<input type="checkbox"/> Essence et qualité des arbres	X	
	<input type="checkbox"/> Dans un corridor trame noire	X	
	<input type="checkbox"/> Talus en pierre sèche		X
<input type="checkbox"/> Essence résistante aux feux	X		

AIDE A LA DECISION / NOTATION POUR L'IDENTIFICATION DES FONCTIONNALITES D'UNE HAIE ET LES MODALITES D'UNE EVENTUELLE COMPENSATION (SUITE A L'APPLICATION DE LA DEMARCHE ERC)

HYDROLOGIQUE		
Secteur érosif / axe ruissellement	Faible	0
	Moyen	1
	Fort	2
Position pente	Parallèle	0
	Oblique	1
	Perpendiculaire	2
Dans un angle d'infiltration	Oui	1
	Non	0
Protégeant un fossé	Oui	1
	Non	0
Support	A plat	0
	Sur talus	1
TOTAL NOTE		

PAYSAGE		
Marque un changement d'affectation des sols et permet une transition paysagère	Oui	1
	Non	0
Présence d'une route en bordure	Oui	1
	Non	0
Haie de plein champ	Oui	1
	Non	0
Interface Lande / Espace Agricole	Oui	1
	Non	0
Entre une zone agricole / naturelle et zone urbanisée	Oui	1
	Non	0
Position "haute" ou dans un cône de vue	Oui	1
	Non	0
Longueur de la haie	< 100m	0
	>100 m	1
TOTAL NOTE		

ECOLOGIQUE		
Présence d'arbres morts ou à cavités	Oui	1
	Non	0
Présence de bandes enherbées	Oui	1
	Non	0
Présence d'habitats dans le talus	Oui	1
	Non	0
Présence d'espèces invasives	Oui	0
	Non	1
Essences	Non indiquées sur la liste	0
	Indiquées sur la liste	2
Présence de différentes strates	1 strate	0
	2 strates	1
	3 strates	
Connexion à d'autres haies	Moins de 3 (3 compris)	0
	Plus de 4 (4 compris)	1
TOTAL NOTE		

La note attribuée permettra au groupe de travail bocage de s'appuyer sur des critères pour définir une fonctionnalité prédominante du linéaire de haie analysé. Cette prédominance (hydraulique, paysagère et écologique) permettra d'orienter (au cas par cas) la compensation associée à la fonctionnalité.

MESURES DE COMPENSATION

Prescriptions en cas de compensation de haies avec un rôle hydraulique

- Le demandeur cherchera à compenser le plus près possible du site où l'arrachage est projeté. En cas d'impossibilité technique, il devra replanter dans le même bassin versant,
- La haie replantée devra être située prioritairement sur talus. Un billon (petite élévation de terre) pourra être créé si la pente est faible et que le talus nécessite un apport trop important de terre extérieure,

- L'orientation de la haie devra être, dans la mesure du possible, parallèle aux lignes de niveau,
- Le demandeur privilégiera une haie multi-strate avec au moins un niveau arboré

Prescriptions en cas de compensation de haies avec un rôle paysager

- Le demandeur cherchera à compenser le plus près possible du site où l'arrachage a eu lieu,
- La haie replantée pourra être positionnée :
 - Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons,
 - A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel,
 - Au sein des zones à urbaniser en tant qu'éléments structurants de l'espace public et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage.
 - Le long d'un chemin ou d'une emprise routière

Prescriptions en cas de compensation de haies avec un rôle écologique

- La haie devra être prioritairement plantée en continuité d'un élément naturel du paysage (bosquet, forêt, haie, mare, zone humide, cours d'eau),
- De préférence, la haie sera plantée dans un corridor vert ou une zone de compensation identifiée par la commune ou le SCoT de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération
- Le demandeur privilégiera une haie multi-strate avec au moins un niveau arboré.