

MAIRIE DE MINIAC - MORVAN



DÉPARTEMENT d'ILLE-et-VILAINE - 35540

Tél. : 02 99 58 51 77

Fax : 02 99 58 03 55

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIAC-MORVAN

IV. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. RÉGLEMENT ÉCRIT

Projet arrêté en date du : 02/05/2023

Enquête publique du 08/09/2023 au
12/10/2023

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du : 29/01/2024

Sommaire :

IV. PIECES REGLEMENTAIRES.....	1
1. REGLEMENT ECRIT	1
PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	31
Dispositions applicables à la zone urbaine.....	32
Uc	33
Ue	38
UL	43
Ua	47
Dispositions applicables aux zones a urbaniser.....	52
1AU et 2AU	53
2AUH.....	58
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière.....	61
N et Nzh	62
Dispositions applicables à la zone agricole.....	67
A et Aa.....	68
At.....	74

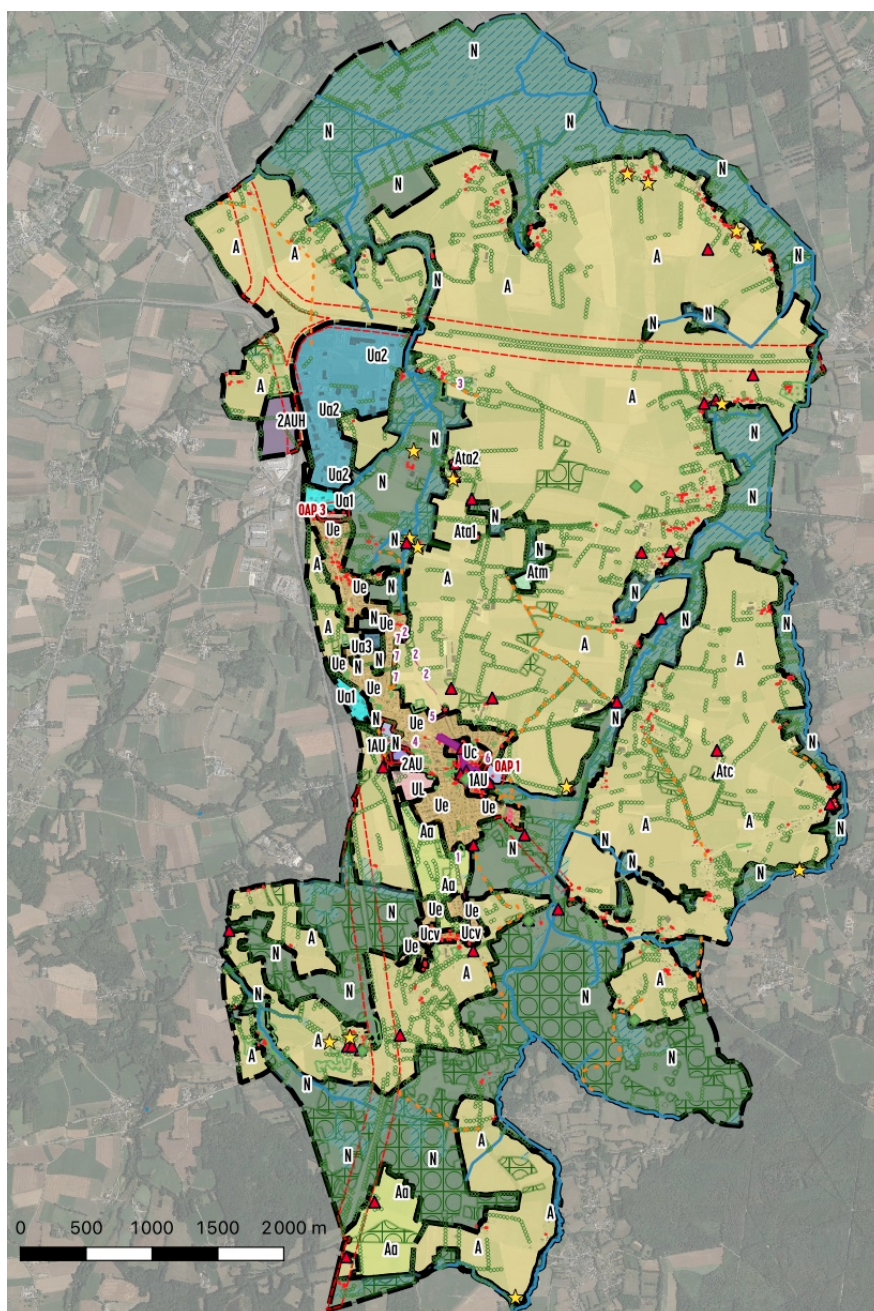
PREAMBULE

Quel est le territoire concerné ?

L'ensemble du territoire communal de Miniac-Morvan est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoie aux pièces du règlement graphique.

Le territoire communal est réparti selon les zones synthétisées sur la carte ci-dessous :



Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

- > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...
- > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :
 - des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
 - la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Glossaire

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Affouillement

Action qui consiste à creuser un terrain par extraction de la terre.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique d'une part et les propriétés riveraines d'autre part.

Annexes

Une annexe est une 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.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors exemple : transformation d'une ancienne grange (destination agricole) en logement (destination « Habitat »). Les détails des destinations sont précisés en partie 2 des dispositions générales.

Volume principal - Volume secondaire

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtiage inférieures à celles du volume principal.

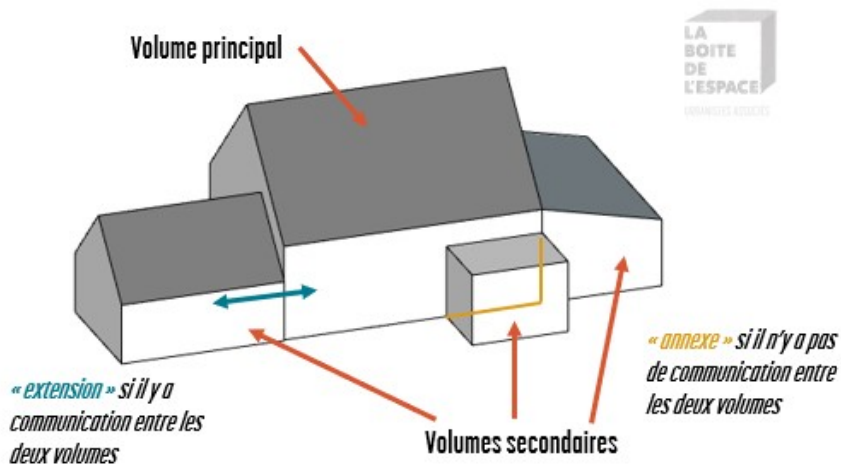


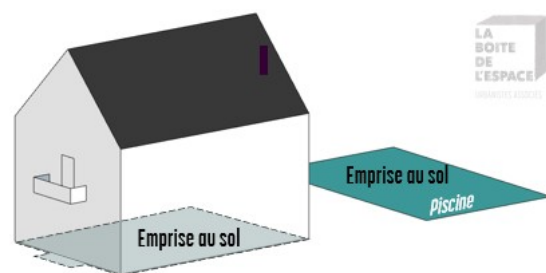
Schéma illustrant les différents types de volumes d'une construction

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions de sous-sol enterrées ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).



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.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exhaussement

Action qui consiste à surélever le niveau d'un sol par rapport à son niveau naturel

Habitation légère de loisir

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Considérées comme des « constructions nouvelles » au regard du droit de l'urbanisme, elles obéissent à un régime spécifique, qu'il s'agisse des conditions ou du contrôle de leur implantation. Exemple : Chalet, cabane, bungalow ou mobil-home...

Hauteurs des constructions

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limite séparative

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

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle, ou diversification des fonctions, désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : résidentielles, économiques, politiques, administratives, culturelles, de mobilité, de loisirs...

Mixité sociale

Le principe de mixité sociale vise à assurer sur certains secteurs constructibles une programmation permettant de diversifier les typologies de logements. L'objectif poursuivi est d'encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier

Modénatures

On appelle modénatures les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre).

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente n'excède pas 15%. Elle est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ou en revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas).

Unité foncière

L'unité foncière est un ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

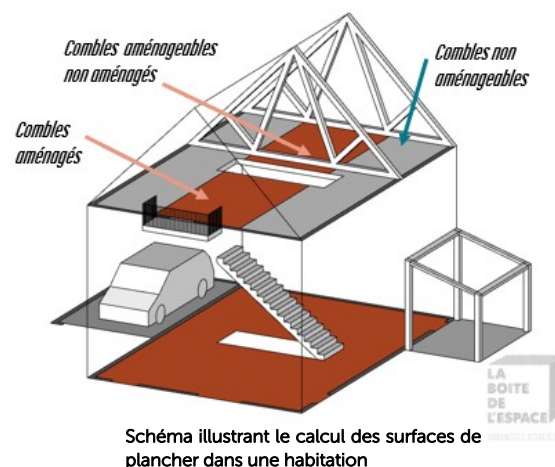


Schéma illustrant le calcul des surfaces de plancher dans une habitation

Voies ou emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise.

Destinations et sous-destinations

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	... sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Cinéma			
	- Hôtels,			
	- Autres hébergements touristiques,			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Il est précisé que les **locaux accessoires** (annexes) sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Précisions sur les destinations et sous destination

Les destinations et sous destinations des constructions tirée des arrêtés du 10 Novembre 2016 et celui du 22 Mars 2023 visent à dresser un tableau synoptique pour chaque destination et sous destination pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »

	Contenu fixé par l'arrêté	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que 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, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Précisions	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

Sous-destination « exploitation forestière »

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière
	Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Précisions	recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

Destination « habitation »

Sous-destination « logement »

	Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
	Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Précisions	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. (...) 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

Sous-destination « hébergement »

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service
	Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
	Précisions	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).

Destination commerce et activité de services

Sous-destination «artisanat et commerce de détail»

	Contenu fixé par l'arrêté	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 de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont <u>exclusivement</u> retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique »
	Précisions	tous les commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... 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

Sous-destination «restauration»

	Contenu fixé par l'arrêté	recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Précisions	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

Sous-destination «commerce de gros»

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Précisions	constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»

	Contenu fixé par l'arrêté	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
	Précisions	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 »... 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 spa...

Sous-destination «cinéma»

	Contenu fixé par l'arrêté	construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
---	---------------------------	---

Sous-destination «hébergement hôtelier et touristique»

 	Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Précisions	tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : • - les résidences de tourisme, • - les villages résidentiels de tourisme ; • - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

	Contenu fixé par l'arrêté	recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. »
	Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Précisions	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.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle
	Précisions apportées par l'arrêté	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
	Précisions	équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»

	Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Précisions	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 publiques (art.L6323-3ducodedelasanté 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»

Sous-destination « salles d'art et de spectacles»

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Précisions	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

Sous-destination «équipements sportifs»

	Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive
	Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Précisions	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...)

Sous-destination «autres équipements recevant du public»

	Contenu fixé par l'arrêté	recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. ».
	Précisions	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 ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

(depuis 2023, les lieux de culte, initialement dans cette catégorie, font l'objet d'une sous-destination propre)

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »

	Contenu fixé par l'arrêté	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 ou de l'industrie . Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »
	Précisions	constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (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.

Sous-destination « entrepôt »

	Contenu fixé par l'arrêté	recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entrepôtage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données . ».
	Précisions	inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données

Sous-destination « bureau »

	Contenu fixé par l'arrêté	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 . » c'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »
---	---------------------------	---

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

	Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Précisions	constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne"

	Contenu fixé par l'arrêté	recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place
--	---------------------------	--

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1. Prise en compte du risque inondation :

PGRI Bretagne

Conformément aux articles L. 131-1, L. 131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI disponible en annexe. Les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1° et 3° de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement². La notion de compatibilité* implique une obligation de non contrariété aux orientations de la norme supérieure (différence avec la notion de conformité).

PPRSM des Marais de Dol

Dans les zones inondables du Nord de la commune, il est fait application du Plan de prévention de risque de submersion du marais de Dol. Les périmètres réglementaires sont disponibles en pièce IV-4 du règlement graphique et l'ensemble du PPRSM constitue la pièce V.1 en annexe du PLU.

Risque de rupture des barrages

La vallée du Meleuc est soumise à un risque technologique de rupture du barrage de Mireloup. L'absence de document réglementaire amène à s'appuyer sur les scénarios de vague de submersion défini pour chacune de ces vallées.

Le périmètre de protection s'appuie **sur le scénario 1 de l'étendue de l'onde de rupture établi en 2016**. Ce document est disponible en pièce IV-6 du règlement graphique. Il comprend plusieurs niveaux supposés de l'onde de submersion. À ce titre, les règles à suivre sont les suivantes :

Dans les zones bleu (entre 0,5 et 1 m) et bleu clair (entre 0 et 0,5m) :

La construction de logement est interdite. Les autres projets de construction devront prévoir un rehaussement de 0,5 m pour les zones bleu clair et 1 mètre pour les zones bleu.

Dans les autres zones :

Est interdite toute urbanisation nouvelle. Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la

sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;

- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- Les annexes légères ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition d'interdiction :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

2. Permis de démolir

Les constructions repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas

porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

3. Clôtures

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

En plus des prescriptions définies dans le présent règlement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « clôture et ambiance urbaine » vise à guider le porteur de projet vers les bonnes pratiques en termes d'édification de clôture.

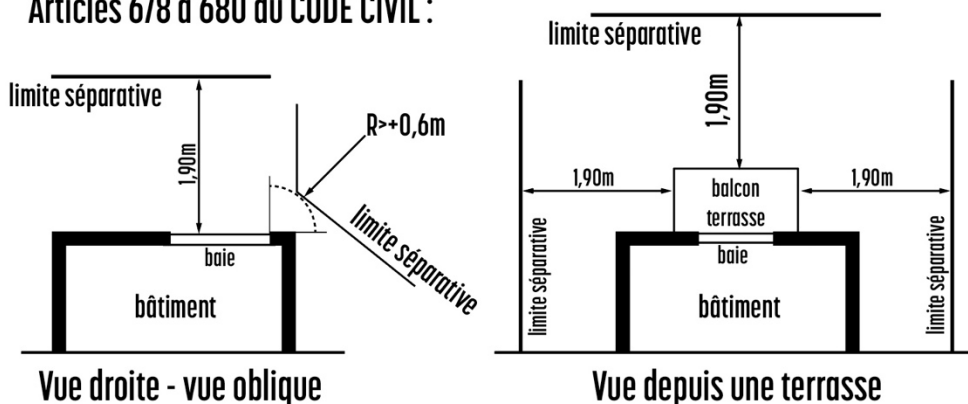
4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Articles 678 à 680 du CODE CIVIL :



5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les terrains et linéaires classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Les prescriptions permettant cette protection sont les suivantes :

- Toute occupation du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages, défrichement concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération, ainsi que pour des raisons de sûreté, les coupes et élagages nécessaires aux abords des ouvrages RTE et GRTgaz.
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement ou linéaire boisé repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière sera demandée à titre de compensation.

 Espace boisé classé (L113-1)

6. Éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, talus, murets et autres éléments du patrimoine (croix, calvaire, puits, anciens fours...) à préserver, identifiés dans le règlement graphique, le sont au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

- pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- pour motif d'ordre écologique, au regard de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet

de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Haies, arbres isolés et boisement à protéger

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Les boisements identifiés correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et boisements à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

 Éléments de paysage, à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

 linéaire bocager à protéger pour des motifs écologiques (L151-23)

 arbre remarquable à protéger (L151-23)

- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu est obligatoirement compensé par des plantations équivalente. Ces dernières pourront être exigées par les services de la commune et dans un rapport « 1 pour 1 » pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

Pour les boisements sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

— cours d'eau à protéger (L151-23)

Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol devront observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau non busés et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Les tracés des cours d'eau affichés au zonage réglementaire pourront être complétés d'une étude de terrain permettant de délimiter plus précisément le tracé réel du cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas pour

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

 Zone humide à protéger (L151-23)

l'inventaire des zones humides, ne peut être définitif, ni exhaustif. Les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

À ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide (chemins piétonniers, objet de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public..)

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, de véhicules... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

7.Tracé de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer (articles 1, 2 de chaque zone)

Les tracés de principe de liaison douce à maintenir, modifier ou créer sont identifiés sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme.

 linéaire de mobilité douce (L151-38)

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol supprimant tout ou partie d'un chemin existant repéré de la sorte ou qui ont pour effet de compromettre la réalisation et la continuité de la liaison définie.

8. Marges de recul et accès le long des routes départementales et nationales

Routes classées à grande circulation :

En application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la N176 et D137.

Sur les axes de la D676, D73 et D637, les marges de recul doivent être de 50 mètres pour les habitations hors agglomération et de 25m pour les autres usages.

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique. Elles s'appliquent sur l'ensemble de la commune hors tissu aggloméré. Les zones urbaines, dites « U » sont considérées comme tissu aggloméré. Le tissu aggloméré est distinct de la « zone agglomérée » correspondant aux entrées et sorties d'agglomération (panneaux 50km/h).

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long de routes départementales.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.



Marge de recul par rapport aux voies existantes

9. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

10. Les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite est interdite.



emplacement réservé

11. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un emplacement réservé...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

12. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées, afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

13. Linéaire commercial

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

— Linéaire commercial protégé (L151-16)

14. Sites archéologiques

Aux termes des articles L.531-14 à l'article L.531-16 du code du patrimoine, relatifs à la législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, téléphone : 02.99.84.59.00).

Par ailleurs, l'importance de certains sites archéologiques justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En outre, l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations .»

Puis l'article 322-2 du code pénal, relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal prévoit que : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

15. Espace spécifiquement réservé à des équipements de santé

En respect de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. À ce titre, les surfaces repérées par la présente prescription sont limitées à la construction où l'extension d'équipements de santé privés ou publics tels que définit par l'article L6323-3 du code de la santé publique). Le changement de destination des constructions n'est pas autorisé vers d'autres destinations.

 Espace spécifiquement réservé à des équipements de santé (L151-33)

16. Accessibilité

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

17. Infrastructures de transport d'électricité

les ouvrages de transport d'électricité entre dans la destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Ces infrastructures sont autorisées sur l'ensemble de la commune, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, la hauteur de ces infrastructures ne sont pas réglementées.

les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De la même manière, les affouillements et exhaussement sont autorisés pour ces infrastructures.

18. Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher du bâtiment.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **2,5 x 5 mètres** soit **12,5m²** pour une place de stationnement, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Un emplacement vélo doit respecter une **surface de stationnement de 1,5 m² minimum**, hors espace de dégagement.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'**attacher le cadre et au moins une roue**.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, **de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol** du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Conformément à l'article L152-6-1, le nombre obligatoire de places pourra être réduit à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

19. Changements de destination

Les possibilités pour les bâtis de changer de destination sont précisés aux articles 1 et 2 de chaque zone. En zones agricoles et naturelles, les bâtiments affublés d'une étoile sont éligibles à changer de destination vers du logement. Il convient de vérifier la recevabilité de cette démarche à travers les critères d'éligibilité de la CDPENAF :

- le caractère patrimonial de la construction, notamment son architecture vernaculaire et l'utilisation de matériaux traditionnels tels que le bois, la pierre mais aussi la terre.
- la localisation de la construction vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Le principe de non-réciprocité prévoit une distance minimale de 100 mètres (art L111-3 du code rural). De la même manière, un bâtiment trop isolé des hameaux existants peut ne pas être éligible au regard de la commission
- l'emprise au sol du bâtiment doit être au minimum de 60m².
- la desserte et les possibilités de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité
- la possibilité de l'emprise foncière à la réalisation d'un assainissement autonome

2

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de **4 secteurs (Uc, Ue, Ua, et UL)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. À ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

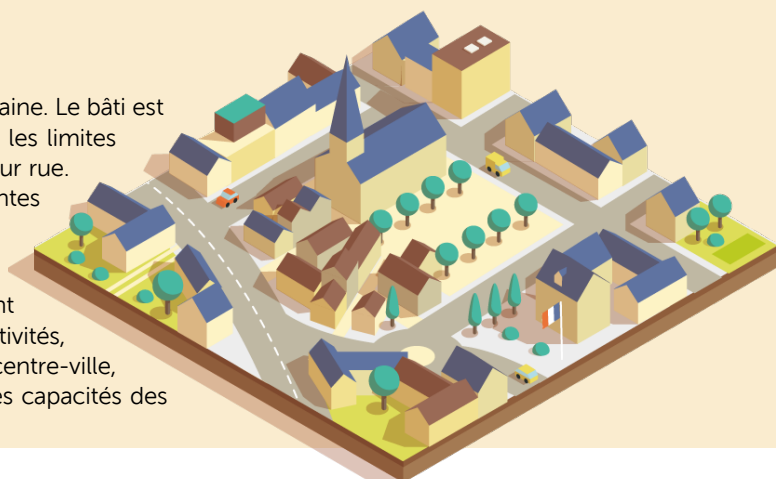
Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **zones Uc** correspondent à l'urbanisation ancienne de Miniac-Morvan :

- Le secteur **Uc**, correspond au **centre-bourg**
- le secteur **Ucv**, correspond au **Vieux-Bourg**.

Les zones Uc sont caractérisées par une forte densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l'alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue. Les hauteurs des bâtiments existants sont plus importantes que partout ailleurs sur le reste du territoire communal.

Les zones Uc ont vocation à demeurer des zones urbaines de centralité et donc diversifiées. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs annexes, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Uc

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uc1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : • Logement • Hébergement • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Cinéma • Hôtels, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Bureaux.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	En zone Ucv uniquement, les constructions de destination d'industrie sont autorisées dans la limite de 200m².

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

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. De plus, sont interdits : • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur en s'assurant d'être <u>non visible depuis l'espace public</u> ; • Le stockage à l'air libre et dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, et dépôt de véhicules hors d'usage ou non... ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; • Les éoliennes.
Changement de destination	Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article Uc3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 3 logements ou 300 m² de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur. Cette règle s'applique à partir de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
Mixité fonctionnelle	Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles , sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faitage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Toutes constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Une autre implantation est possible s'il s'agit : • de tenir compte de l'environnement bâti ; • d'avoir le même recul qu'une construction existante ou dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). • Un recul de 0,5 m pourra être autorisé en vue de la création d'un espace végétalisé.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Le volume principal des constructions ainsi que les annexes doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. En cas de semi-mitoyenneté, un écart d'1,5m minimum est imposé entre la construction et la limite séparative. Une autre implantation peut être envisagée dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).

Article Uc5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. Les éléments techniques (antennes, paraboles, boîtier de climatisation ou aérothermie) devront être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
---	--

	Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. Toitures Pour l'ensemble des toitures, l'aspect extérieur doit être de type ardoise ou zinc/bac acier. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée. <i>volumes principaux</i> Un toit à double pente entre 40 et 50° est imposé au volume principal. Dans le respect du caractère patrimonial du centre bourg les toitures terrasse ou mono-pente seront limitées volumes secondaires. Les autres types de toiture sont interdites. <i>volumes secondaires et annexes</i> Pour les extensions, la pente du toit pourra descendre à 20°. Les mono-pentes ou toitures terrasse autorisée dans une limite de 40m² au sol. Clôtures Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace environnant. Les principes esthétiques des clôtures sont précisés dans l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation thématique « clôtures et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, la partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;
Performances énergétiques et environnementales	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Leur aménagement ne peut être contraint par des règles d'aspect extérieur conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Pour autant, une réflexion devra être apportée pour minimiser au mieux l'impact visuel de ces installations sur le paysage urbain du centre bourg.

Article Uc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	50% des surfaces non bâties doivent être perméables. De même, le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable à 50% sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable ou semi-perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article Uc7 : Stationnement

Logements	1 place de stationnement par logement. La réaffectation d'un garage existant en pièce à vivre entraîne une obligation de maintenir au moins une place sur la parcelle. Dans le cas d'une opération groupée, un local ou espace couvert pour le stationnement des vélos devra être aménagé à raison d'une place par logement.
Bureaux et services	1 place par 25 m ² de surface de plancher de bureaux et services
Autres destinations	selon les besoins du projet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Uc8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article Uc9 : Desserte par les réseaux

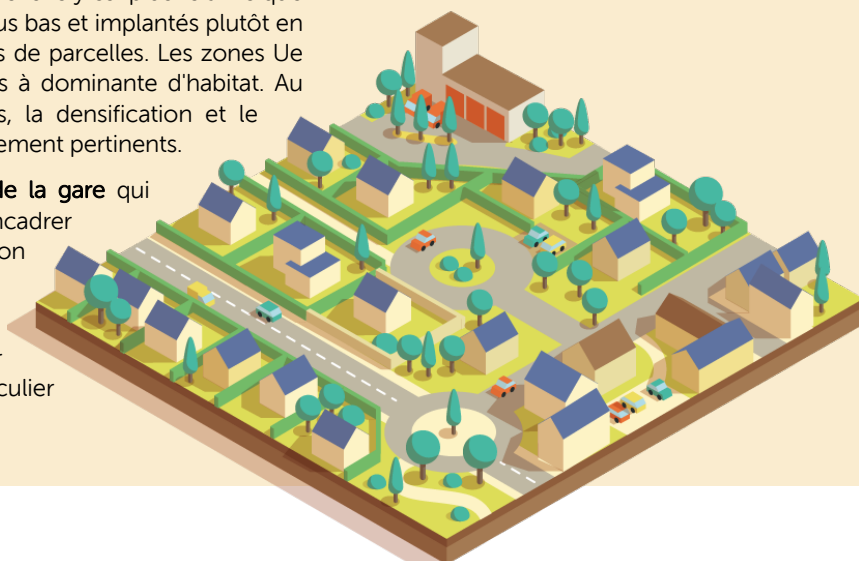
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction. Ce dispositif devra respecter les principes édictés dans l'arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est interdite.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les zones Ue correspondent aux extensions plus récentes du centre-bourg, majoritairement sous forme pavillonnaire. La densité y est plus relative que sur le centre-bourg en raison de bâtiments plus bas et implantés plutôt en retrait de l'alignement des voies et des limites de parcelles. Les zones Ue ont vocation à demeurer des zones urbaines à dominante d'habitat. Au regard du gisement foncier de ces espaces, la densification et le renouvellement urbain s'avèrent ici particulièrement pertinents.

Le sous-secteur Ueg concerne **le quartier de la gare** qui dispose de règles spécifiques permettant d'encadrer la diversification des fonctions et la densification du secteur.

Sur le reste de la zone, la diversification fonctionnelle doit rester limitée afin de garantir les polarités existantes sur le territoire, en particulier celle du centre-bourg.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Ue

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisées les sous-destinations suivantes : • Logement • Hébergement • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Uniquement dans le secteur Ueg et en s'inscrivant en compatibilité avec l'OAP sectorielle du quartier de la gare : • Activités des secteurs secondaires et tertiaires avec accueil d'une clientèle • commerces de détail et artisanat • Établissements de restauration • Bureaux.

Article Ue 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. De plus, sont interdits : • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur en s'assurant d'être <u>non visible depuis l'espace public</u> ; • Les garages collectifs de caravanes ; • Le stockage à l'air libre et dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, et dépôt de véhicules hors d'usage ou non... ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; • Les éoliennes.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet

Article Ue 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 3 logements ou 300 m² de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur. Cette règle s'applique à partir de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles , sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faitage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée. Un recul de 0,5 m pourra être autorisé en vue de la création d'un espace végétalisé.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites.

Article Ue 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
---	---

	Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. Les toitures Pour l'ensemble des toitures, l'aspect extérieur doit être de type ardoise ou zinc/bac acier. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée. Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°) sur au moins 50% de la surface bâtie. Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour l'ensemble du bâti uniquement pour les constructions de plain-pied. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal. Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;
Performances énergétiques et environnementales	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Leur aménagement ne peut être contraint par des règles d'aspect extérieur conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Pour autant, une réflexion devra être apportée pour minimiser au mieux l'impact visuel de ces installations sur le paysage urbain.

Article Ue 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% des surfaces non bâties doivent rester perméables. Les espaces de stationnements publics et privés en extérieur doivent offrir des possibilités de respiration du sol (dalles semi enherbées ou équivalent à hauteur de 50%)
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable ou semi-perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article Ue 7 : Stationnement

Logements	2 places de stationnement par maison individuelle
-----------	---

	1 place minimum par logement aménagée sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. Pour les projets d'habitats collectifs ou intermédiaires 1 place vélo par logement doit être aménagée dans un local ou espace couvert. Dans le cadre d'une opération de logements sociaux : - pour les logements T1 et T2 : 1 place par logement - pour les logements T3 et plus : 2 places par logement
Autres destinations	Le nombre de stationnement sera évalué en fonction des besoins du projet en veillant à obligatoirement intégrer des infrastructures de stationnement pour les vélos à raison d'au moins 5m ² minimum par projet.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ue8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article Ue9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est <u>obligatoire</u> pour toute nouvelle construction. Ce dispositif devra respecter les principes édictés dans l'arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place conformément à l'arrêté du 21 Août 2008.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond au principal pôle d'équipements collectifs à vocation d'activités de sports et de loisirs, situé à l'Ouest du centre-bourg :

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ce pôle d'équipements en place ;
- permettre son évolution dans le cadre de la politique d'équipement public mené par la commune.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones UL

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination										

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet

Article UL 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les garages collectifs de caravanes ; • Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; • Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; • Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; • Le stockage à l'air libre ; • Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; • Les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UL 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article UL 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Sans objet
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation	Sans objet

Article UL 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Se référer à l'OAP trame verte et bleue dans la section « nature en ville »
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article UL 7 : Stationnement

	Sans objet
--	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UL 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article UL 9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est interdit.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Ua** correspondent aux espaces urbanisés à vocation économique

Ces secteurs sont propices maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ainsi que leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Trois secteurs sont particulièrement ciblés :

- La zone Actipôle (Mettras I et II) et les entrepôts situés vers la Saboterie seront classés Ua2
- Le secteur Nord du quartier de la gare (La Costardais) et la zone du Chemin Bleu classés Ua1



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones Ua

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Dans l'ensemble des zones : • Entrepôt • Industrie • Bureau • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; • Commerce de gros • Locaux et administration accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	En zone Ua1 uniquement : • Artisanat et commerce de détail • Restauration

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

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. • Seules sont autorisées les constructions et ICPE soumises à déclaration. Les installations SEVESO sont interdites. De plus, sont interdits : • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception des besoins liés à des travaux. • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	sans objet
Extension des bâtiments existants	Les logements existants sur la zone ne sont pas autorisés à la création d'extension ou d'annexe.

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	En zone Ua1 et Ua2, l'emprise au sol n'est pas règlementée En zone Ua3 uniquement, l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière
Hauteur des constructions	En zone Ua1 la hauteur maximale est de 12 mètres ; En zone Ua2 la hauteur maximal est de 15 mètres ; En zone Ua3 la hauteur ne devra pas excéder celle des bâtis existants. Ces hauteurs ne sont pas appliquées aux installations techniques telles que les cheminées, les grues, les silos ou autres tours de manœuvre et peut s'adapter selon l'activité et l'environnement.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles peuvent s'implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à une emprise publique. Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. Dans ce cas, les extensions s'implanteront dans le même alignement ou en retrait vis-à-vis du bâti existant. Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ... Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 mètre.
Implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limite séparative devra prévoir l'édification d'un mur coupe-feu dans le cas où un mitoyenneté est créée avec un bâti de la parcelle voisine. Cette règle ne s'applique pas en limite de zone A et N. Lorsqu'elle n'est pas en limite séparative, l'implantation du bâti devra prévoir un recul d'au moins 4 mètres. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 mètre.

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. En zone Ua2 (Actipôle), conformément aux prescriptions architecturales de la ZAC, la superficie non vitrée de l'ensemble des façades doit comporter au moins 75% de couleurs comprises dans les références RAL 7035 à 7043 (gris). Dans le reste des surfaces de façades, les couleurs seront librement choisies, à l'exception de la couleur blanche qui est interdite.
---	---

	les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les enduits blancs sont aussi interdits. Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. Toitures Les toitures, quel que soit leur pente, devront être conçues de manière à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude. Clôtures La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives. Dans l'ensemble des zones d'activités, les clôtures grillagées doivent être doublées de haies multi-variétales. Plus largement, elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine » sont à prendre en compte dans l'ensemble des zones Ua. De plus, Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. Enseignes Les enseignes doivent être intégrées au corps du bâtiment. Leur surface ne doit pas excéder 15% de celle de la façade sur laquelle elle s'inscrit. Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour autant, l'éclairage d'une façade peut être autorisée dans les dispositions précisées dans l'OAP trame verte et bleue.
Performances énergétiques et environnementales	Les châssis des panneaux solaires devront être encastrés dans la toiture. Les principes d'implantation de photovoltaïques sont précisés dans l'OAP thématique "zones d'activités". Les espaces de stationnement de plus de 1500m² devront être aménagés d'ombrières photovoltaïques.

Article Ua6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	En dehors des espaces de stockage, l'imperméabilisation doit être limitée autant que possible. Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 150m² de terrain non bâti (hors espace de stockage), dont 1 arbre pour 5 places de stationnement aériennes. Les essences locales à feuilles caduques sont privilégiées. Les espaces de stationnements seront à 100% perméables conformément aux dispositions précisées dans l'OAP trame verte et bleue.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas, une compensation d'1 pour 1 devra être opérée sur la parcelle. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement Les dépôts éventuels seront occultés par un écran de verdure afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur de la parcelle. Cette écran végétal sera constitué d'essences multiples et locales en conformité avec la liste
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article Ua7 : Stationnement

	Le nombre de places est défini selon le type d'activité : • Activité tertiaire : 1 place pour 40 m² de surface de plancher minimum • Commerce et commerce de gros : 1 place pour 60m² de surface de vente minimum • Autres vocations : selon la nature du projet. Dans l'ensemble de ces catégories, l'intégration d'un espace <u>couvert</u> de stationnement pour les cycles sera de 5m² minimum Les espaces de stationnement de plus de 1500m² devront obligatoirement être équipés d'ombrières photovoltaïques.
--	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ua8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	---

Article Ua9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est interdit
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU, ou zones à urbaniser, comprennent les secteurs vierges de toute urbanisation de la commune sur lesquels sont projetés les développements futurs du territoire. Les **secteurs 1AU** visent à un développement à court terme majoritairement résidentiel avec la possibilité d'équipements collectifs. **La zone 2AU** a la même vocation mais se destine à un développement à moyen-long terme.

1AU et 2AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

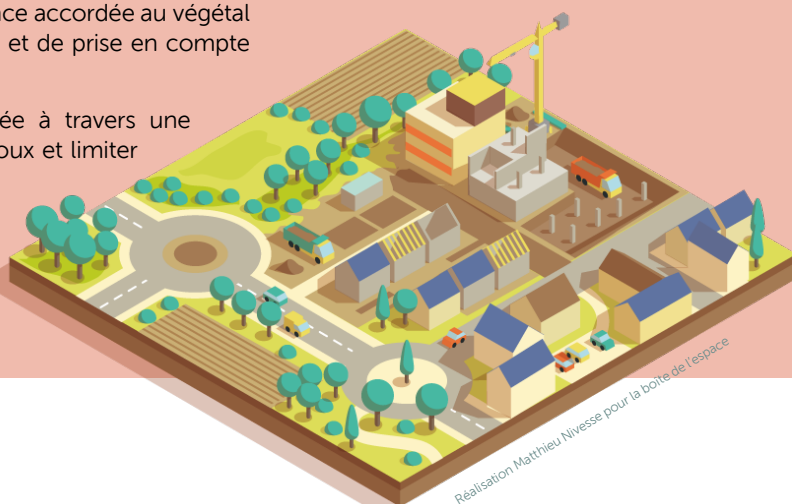
Les secteurs 1AU et 2AU correspondent aux zones à urbaniser. Sur Miniac-Morvan, ces zones se concentrent sur la proche périphérie du centre-bourg. Elles ont vocation à recevoir une urbanisation principalement résidentielle.

Dans ce cadre, l'aménagement de ces nouveaux quartiers s'oriente vers une rupture avec les formes de lotissements traditionnels en misant sur une mixité sociale et urbaine rendue possible par l'intégration de programmes d'habitats sociaux et intermédiaires.

L'aménagement des espaces publics vise à offrir un cadre de vie harmonieux avec l'environnement immédiat. La place accordée au végétal s'accorde avec un objectif d'intégration paysagère et de prise en compte de la biodiversité.

La connectivité de ces quartiers est appréhendée à travers une volonté de favoriser les modes de déplacement doux et limiter l'empreinte de l'automobile sur le bourg.

Enfin, l'aménagement de ces quartiers doit tenir compte d'une compatibilité avec les OAP définies pour chacun des secteurs. Elles s'inscrivent en complémentarité avec le règlement ci-dessous.



Réalisation Matthieu Nivresse pour la boîte de l'espace

L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones 1AU et 2AU

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AU 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : • Logement • Hébergement • 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,
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Dans la mesure d'être compatibles avec la vocation d'habitat : • Locaux et bureaux accueillant du public • Autre équipement accueillant du public • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette catégorie sera précisée dans le règlement de lotissement.

Article AU 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Le stockage à l'air libre, les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. • Les éoliennes
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sur les zones 1AU et 2AU, les objectifs de mixité sociale sont précisées dans chacune des OAP sectorielles correspondantes.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions pourra être portée à une hauteur de R+2+combles. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faitage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites.

Article AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.
---	---

	Les toitures Pour l'ensemble des toitures, l'aspect extérieur doit être de type ardoise ou zinc/bac acier. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée. Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°) sur au moins 50% de la surface bâtie Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour l'ensemble du bâti uniquement pour les constructions de plain-pied. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal. Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;
Performances énergétiques et environnementales	L'orientation vers le Sud des toitures visera à privilégier les principes bioclimatiques et l'installation de panneaux photovoltaïque

Article AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	80% des surfaces non bâties hors stationnement doivent rester perméables. Les espaces de stationnements publics et privés en extérieur doivent maintenir une respiration du sol (dalles semi enherbées à hauteur de 50% ou équivalent)
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Article AU 7 : Stationnement

Logements	2 places de stationnement par maison individuelle 1 place par logement minimum aménagée sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. 5m² de stationnement cycle minimum pour les projets d'habitats collectifs ou intermédiaires. Dans le cadre d'une opération de logements sociaux : - pour les logements T1 et T2 : 1 place par logement - pour les logements T3 et plus : 2 places par logement
-----------	--

Autres destinations

Le nombre de stationnement sera évalué en fonction des besoins du projet en veillant à obligatoirement intégrer des infrastructures de stationnement pour les vélos à raison d'au moins 5m² minimum par projet.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AU 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AU 9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

2AUH

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs 2AUH se destinent à l'implantation d'un projet hospitalier prévu à moyen/long terme.

L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones 2AUH

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 2AUH 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sans objet.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Établissements publics de santé

Article 2AUH 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article 2AUH 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUH 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article 2AUH 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Sans objet
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article 2AUH 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Sans objet

Article 2AUH 7 : Stationnement

	Sans objet
--	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article 2AUH 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Sans objet
-------------------------------------	------------

Article 2AUH 9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Sans objet
Réseau d'eaux usées	Sans objet
Autres réseaux	Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

N et Nzh

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone à vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

La zone Nzh correspond au marais situées au Nord du territoire (Mare de st Coulban) Cet espace bénéficie d'un statut de protection plus affirmé.

Ces secteurs a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu



Destinations et sous-destinations des zones N et Nzh

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sont autorisées les destinations suivantes : • Uniquement en zone Nzh les infrastructures permettant la valorisation du site et l'accueil du public sont autorisées à condition d'une intégration harmonieuse dans le site. • Dans l'ensemble des zones N, les équipements collectifs de nature technique ou industrielle et assimilés, dès lors qu'il répondent à un intérêt général. • En zone N uniquement, dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées vers la sous-destination "logement".

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

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. De plus, les usages du sol suivant sont interdits : • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stockage à l'air libre et les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets et de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et la CDNPS.
Extension des bâtiments existants :	Les bâtiments d'habitation et ceux autorisés au changement de destination peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en N 4.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Pour les bâtiments à usage d'habitation existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, il est autorisé au sein de l'unité foncière de la propriété, sans création de nouveau logement, la construction d'extensions, d'annexes ou de piscines dans une enveloppe maximum de 60m²
----------------	--

	Ces éléments pourront s'implanter dans une limite de 20 mètres de la construction principale.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+combles pour les constructions principales. Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existants qui structurent le paysage (murets, bocages, chemins...) L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. Les toitures Pour l'ensemble des toitures, l'aspect extérieur doit être de type ardoise ou zinc/bac acier. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée. Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°) sur au moins 50% de la surface bâtie Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour l'ensemble du bâti uniquement pour les constructions de plain-pied. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal. Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la
---	---

	qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ». Conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures en zone naturelle sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Ces principes ne s'appliquent pas : 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; 2° Aux clôtures des élevages équin ; 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ; 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ; 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ; 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation	Dans les secteurs définis comme risque de submersion de barrage, la construction d'un logement lié au besoin d'une exploitation devra intégrer une surélévation nécessaire.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	- Les aménagements extérieurs devront prévoir au minimum de 80% d'espace perméables sur la parcelle - Les espaces de stationnement créés devront être conçus en revêtements perméables
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article N7 : Stationnement

	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »
--	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article N9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Les constructions existantes sont tenues d'être équipées d'un dispositif d'assainissement en conformité. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

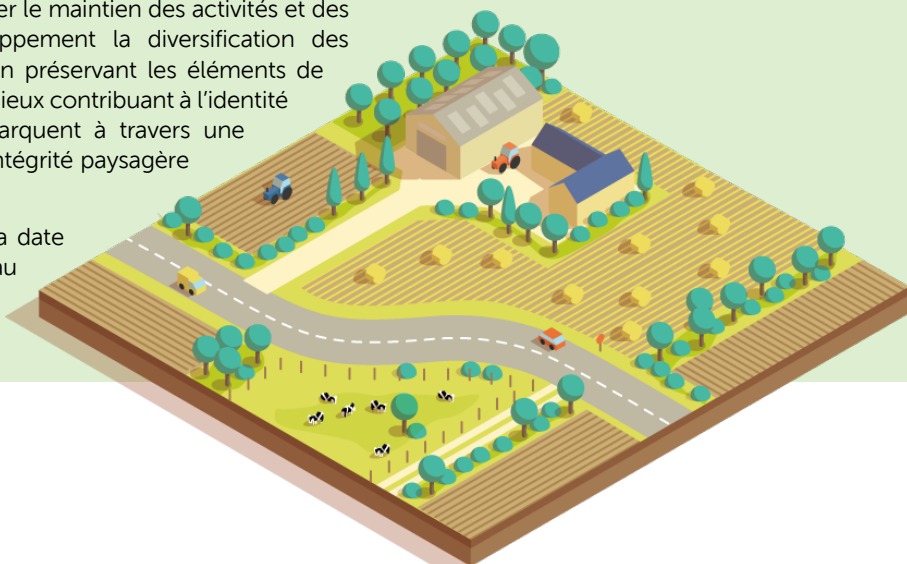
- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

A et Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **zone A** et **Aa** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Elles ont ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces. Les zones Aa se démarquent à travers une protection plus stricte visant à garantir l'intégrité paysagère des parties du territoire concerné.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones A

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	En zone A uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	• En zone A et Aa, les locaux techniques ou installations d'intérêt public, à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • En zone A uniquement, les logements de fonction liés et nécessaires à une exploitation agricole, en respectant les conditions suivantes : – Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation – La nature de l'activité agricole et son importance doivent justifier une présence permanente ; – l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ; – un seul logement de fonction est autorisé par exploitation ; – le logement de fonction doit dans la mesure du possible être attenant à un bâtiment de l'exploitation. À défaut, une distance de 75 mètres sera tolérée ; – La surface du logement de fonction ne peut excéder 30m² d'emprise au sol. • Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les sous-destination suivantes : – Logement (intégrant gîtes et chambres d'hôte) – 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. • En zone A uniquement, l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

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

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Le stockage à l'air libre de véhicules, matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance d'un bâtiment agricole d'une exploitation en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans est de 100 mètres. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet avis vaudra aussi pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au

	conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation et ceux autorisés au changement de destination peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en A 4.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	La surface de nouvelles constructions à vocation de logement de fonction agricole est limitée à 30m² de surface de plancher Pour les bâtiments à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, il est autorisé sein de l'unité foncière de la propriété, sans création de nouveau logement, la construction d'extensions, d'annexes ou de piscines dans une enveloppe maximum de 60m² Ces éléments pourront s'implanter dans une limite de 20 mètres de la construction principale. Les logements agricoles de fonction ne bénéficient pas de ces possibilités d'extension et d'annexe. Les constructions faisant l'objet d'un changement de destination vers du logement ne peuvent pas prétendre à une extension simultanée.
Hauteur des constructions	Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+comble. Toutefois, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment jouté. Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faitage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Les bâtiments autre que la vocation agricole devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Les bâtiments agricoles auront un recul d'au moins 5 mètres. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour les constructions agricoles, un recul minimal de 10 mètres est imposé vis-à-vis des limites de parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Dans les autres cas, lorsque l'implantation ne se fait pas en limite, un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à la limite séparative.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existant qui structurent le paysage (murets, bocages chemins...)

L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).

Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.

les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.

Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrages des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.

Les toitures

Les constructions agricoles ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°) sur au moins 50% de la surface bâtie Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour l'ensemble du bâti uniquement pour les constructions de plain-pied.

La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal.

Les clôtures

les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage rural. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres lorsqu'elles sont végétales,
- 1,8 mètre lorsqu'elles sont constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes,
- Les parties maçonnées ne doivent pas dépasser 1,2 mètre.

Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments agricoles nouveaux devront intégrer la possibilité d'installation de production d'énergie renouvelable en favorisant une exposition des toitures au Sud. Ces dispositions devront néanmoins s'inscrire en cohérence avec les exigences du bien-être animal notamment sur des critères de bonne ventilation des bâtiments d'élevage.

Conformément à l'article **L111-16** du code de l'urbanisme, les projets de construction devront veiller à la bonne intégration paysagère et patrimoniale des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'usage de matériaux traditionnels et locaux sont privilégiés de manière à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation

Dans les secteurs définis comme risque de submersion de barrage, la construction d'un logement lié au besoin d'une exploitation devra intégrer une surélévation nécessaire.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les aménagements extérieurs devront prévoir au minimum de 80% d'espace perméables sur la parcelle
- Les espaces de stationnement créés devront être conçus en revêtements perméables

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article A7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est imposé pour toute nouvelle construction.

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

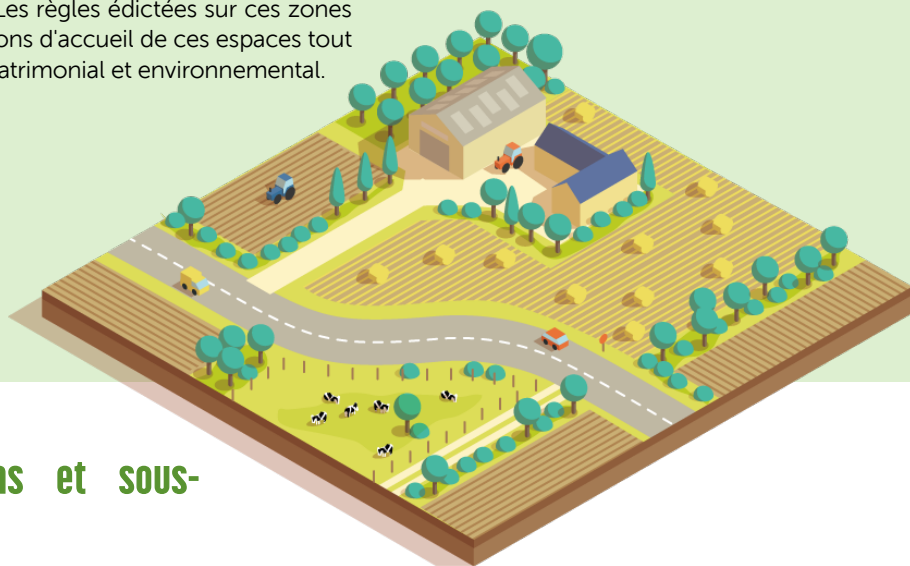
Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre

	définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire".

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **zones At** sont des secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL). Ils ont vocation à permettre le développement mesuré d'activités économiques existantes en milieu rural. Les règles édictées sur ces zones ont aussi pour but d'améliorer les conditions d'accueil de ces espaces tout en garantissant un respect du caractère patrimonial et environnemental.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones At

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article At1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	non réglementé
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	• L'extension des habitations existantes conformément à l'article At4 • En zone Atm sont uniquement autorisées les constructions et infrastructures nécessaires au fonctionnement et à l'accueil d'événements de sport mécanique (motocross) • En zone Ata1 sont autorisées les constructions pour l'accueil d'activités de services présentes sur site. • En zone Ata2 sont autorisées les constructions pour l'activité hôtelière. • En zone Atc est autorisé l'installation d'un équipement recevant du public à vocation associative.

Article At2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R443-4 du code de l'urbanisme ; • Le stockage à l'air libre de véhicules, matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés	En zone Atm et Atc, le changement de destination n'est pas autorisé. En zone Ata1 et Ata2, les changements de destination sont autorisés vers les destinations respectives de ces zones précisées dans l'article A1.
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits dans l'article At4, volet "emprise au sol".

Article At3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article At4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé sein de l'unité foncière de la propriété, sans création de nouveau logement, la construction d'extension ou annexes (piscine comprise) dans une limite de 60m². De plus, sont autorisées : En zone Atm : la limite cumulée des constructions ne devra pas dépasser 60 m². En zone Ata1 et Ata2 : les extensions ou annexes ou de piscine dans une enveloppe maximum de 200m². Ces éléments devront impérativement s'implanter dans les limites de la zone. En zone Atc, une seule construction sans fondations est autorisée sans dépasser 60m².
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+comble. Toutefois, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment jouté. Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faitage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	non réglementé

Article At5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existant qui structurent le paysage (murets, bocages chemins...) L'aspect extérieur des constructions, des 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. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
---	---

	Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. Les toitures Pour l'ensemble des toitures, l'aspect extérieur doit être de type ardoise ou zinc/bac acier. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée. Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°), soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux. Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude. Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal. Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage rural. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. La hauteur des clôtures est limitée à : • 2 mètres lorsqu'elles sont végétales, • 1,8 mètre lorsqu'elles sont constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes, • Les parties maçonnées ne doivent pas dépasser 1,2 mètre.
	Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, les projets de construction devront veiller à la bonne intégration paysagère et patrimoniale des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'usage de matériaux traditionnels et locaux sont privilégiés de manière à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.
Performances énergétiques et environnementales	

Article At6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Les espaces de stationnement créés devront être conçus en revêtements perméables
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article At7 : Stationnement

	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »
--	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article At8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article At9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est imposé pour toute nouvelle construction.

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. **En zone Atc**, le caractère réversible de la construction l'exempt de cette nécessité.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. **En zone Atc**, le caractère réversible de la construction l'exempt de cette nécessité.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. **En zone Atc**, le caractère réversible de la construction l'exempt de cette nécessité.