

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de SAINT AVE.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

a. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables (à noter que le R. 111-21 n'est pas applicable dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)) :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- **L'article R. 111-15** qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »
- **L'article R. 111-21** en vertu duquel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

b. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **Article L. 111-1-4** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou 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 de constructions existantes.* »

*« Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »*

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

*« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

*« Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »*

- **Articles L. 111-9 et L. 111-10 et L. 311-2** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés).
- **Articles L. 123-6 et L. 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.L.U. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**c. 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 »,
- Les dispositions des articles L. 110 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.
- Les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- 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 de la loi l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,

- 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 des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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,
- la directive européenne du 25 juin 2002, l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 10 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit, arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup> décembre 2003 relatifs au classement sonore des routes départementales et nationales.
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris celles dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- les dispositions de la loi n° 2002-89 du 16 janvier 2003 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

**d. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car l'information peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture,
- toute modification des éléments patrimoniaux devra respecter le cahier de recommandations de l'annexe n° 6, la démolition est interdite. La restauration de ces éléments est soumise à une autorisation préalable de la commune.
- du respect des orientations d'aménagement en zone AU.
- du Règlement départemental de voirie arrêté par le président du Conseil général, le 4 décembre 1996.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**a) Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante à permettre l'évolution prévue pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones urbaines **U** qui permettent la réalisation de constructions immédiates comprennent les secteurs de type :

- **Ua** : secteur de centralité
  - . **Uaa** : centre ancien
  - . **Uab** : secteurs denses
- **Ub** : secteur d'extension
  - . **Uba** et **Ubb** : destinées à l'habitat et aux activités compatibles à l'habitat
  - . **Ube** : équipements
  - . **Ubl** : équipements sportifs et de loisirs
  - . **Ubs** : équipements de santé
  - . **Ubv** : équipements des gens du voyage

- **Ui** : destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat
- **Ut** : destinée aux activités tertiaires à l'exception du commerce.

**b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Les zones **AU** se décomposent en trois types :

- secteurs d'urbanisation future **1AU** et **2AU** (après modification ou révision simplifiée du P.L.U.)
- secteur d'urbanisation pour la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) **1AUz**
- secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités **1AUi** et **2AUi** (après modification ou révision simplifiée du P.L.U.).

**c) Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune à protéger soit en raison du potentiel agronomique et économique des terres. C'est une zone réservée à l'activité agricole. Y sont seules autorisées les extensions limitées des habitations, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur **Aa**, à l'exploitation agricole. Le secteur **Ab** n'autorise pas la construction de bâtiment agricole.

**d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison du sol, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N** : secteur naturel autorisant les extensions limitées pour les habitations
- **Nc** : secteur naturel autorisant l'exploitation des carrières
- **Nh** : secteur des hameaux autorisant les constructions
- **Nha** : secteur Saint-Michel autorisant les constructions
- **NI** : secteur d'urbanisation à vocation de sports, loisirs et socio-culturel
- **Ns** (station de stockage et de traitement des déchets inertes),
- **Nt** : secteur naturel à vocation de tourisme
- **Nzh** : zones humides

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

**ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

- 1. Alignement**  
Il correspond à la limite entre le « domaine public routier » et la propriété privée.
- 2. Coefficient d'emprise au sol d'un bâtiment (C.E.S.)**  
L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme.  
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructures et aux parcs de stationnements publics.
- 3. Surface de plancher**  
La surface de plancher est définie par le code de l'urbanisme.
- 4. Densité**  
Pour respecter la densité affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU, la norme affichée s'applique à chaque projet, et doit prendre en compte les voiries desservant la zone, les aires de stationnement et les espaces verts liés au projet.
- 5. Dépendance**  
Construction privative **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise et autres locaux privés).  
(Abri de jardin : édicule, petite construction secondaire destinée à abriter le matériel nécessaire à la culture des jardins)
- 6. Eléments architecturaux**  
Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, corniches, balcons, débord de toiture,... mais ne créant pas de surface de plancher (SHON).
- 7. Hauteur maximale des constructions**  
Elle se calcule selon les dispositions prévues à l'article 10 du règlement de chaque zone. Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.
- 8. Logement**  
Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant, des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc-cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.  
Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.
- 9. Lotissements anciens**  
Dans le cas des zones U pour les lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire à la règle du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du Plan Local d'Urbanisme.  
Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.
- 10. Marges de recul portées au document graphique**  
Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, éléments architecturaux, balcons ou équipements techniques liés aux différents réseaux, peuvent être admis dans la marge de recul.

**11. Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

**12. Terrain**

Est considéré comme terrain, toute unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**13. Voies et emprises publiques (Article 6 de chaque zone)**

Est considérée comme voie, au titre du présent règlement, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, ouverte à la circulation publique automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments et d'appliquer la règle des articles 6.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Pour bénéficier de certaines règles spécifiques qui leurs sont propres, les espaces verts et cheminement doux sont définis comme suit :

- Espaces verts et cheminement doux (voies piétonnes ou cyclables) : voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des personnes et des vélos. En sont exclus les espaces verts de moins de 5 mètres de large et les emprises pour vélos ou piétons inscrits dans un profil de voie routière.

**ARTICLE 6 - ZONES DE MAITRISE DE L'URBANISATION**

La commune est concernée par un risque industriel autour des silos de stockages de céréales de l'établissement de la CAM avec deux zones de maîtrise de l'urbanisation.

- Dans le périmètre figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation M1 » sont interdits les habitations, immeubles ou établissements recevant du public (ERP), ainsi qu'aux zones destinées aux habitations (lotissements, ...).
- Dans le périmètre figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation M2 », les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression (20 mBar).

**ARTICLE 7 - CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ HAUTE PRESSION**

Pour tout projet de construction se situant dans une zone de dangers significatifs (IRE) cercles de rayon égale à :

- 25 mètres pour la canalisation DN 100,
- 45 mètres pour la canalisation DN 150,
- 125 mètres pour la canalisation DN 300,
- 185 mètres pour la canalisation DN 400,
- 245 mètres pour la canalisation DN 500,

centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, la consultation de « GRTgaz Région centre atlantique – Centre de traitement des DR/DICT – Roche Maurice – BP 12417 – 44024 Nantes cedex 1 » est obligatoire, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

De plus, dans le cadre du décret 91-1147 du 14 octobre 1991, cette consultation est nécessaire au niveau des DR et DICT pour tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage de GRTgaz.

#### **ARTICLE 8 - CAPTAGES DE KERBOTIN ET LIHANTEU**

Les règles figurant en Annexe du Règlement relative à l'arrêté du 2 mars 2005 concernant les captages de Kerbotin et Lihanteu doivent être respectées. Par soucis de lisibilités, les périmètres de protections rapprochée et les zones sensibles de Kerbotin et celle de Lihanteu ont été reportés dans le Plan de zonage du PLU.

#### **ARTICLE 9 - AUTORISATION OU DECLARATION PREALABLE**

Outre les constructions, qui sont notamment soumises à autorisation :

1. conformément à la délibération n° 2007/6/166 du 14 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'intégralité du territoire. (L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme) ;
2. une déclaration préalable ou un permis d'aménager sera nécessaire selon les seuils fixés par le Code de l'urbanisme et la nature des travaux (L. 421-2 et R. 421-19 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme) ;
3. les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis à autorisation (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;  
Selon les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les espaces boisés classés peuvent s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, et de plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques.
4. les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 2,5 hectares sont soumis à autorisation ;
5. conformément à la délibération 2005/1/4 du 11 février 2005, les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 421-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme) dans le secteur N, et pour les bâtiments patrimoniaux identifiés au Plan de zonage du P.L.U.
6. les destructions partielles ou totales des éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire (R. 421-15, R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).