

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN		
ARTICLE 2 – PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS		
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES		
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES		
ARTICLE 5 – DEFINITIONS		
<u>TITRE II</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	8
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Ua	9
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ue	15
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone Uf	18
<u>TITRE III</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	23
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	24
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	30
<u>TITRE IV</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	33
<u>TITRE V</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	40
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Nh1	41
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Nh2	47
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone NL	53
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone Np	56

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUFFIGNE.

ARTICLE 2 – PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols

- ❑ Sont soumises au permis de construire les constructions visées aux articles L.421-1 et R.421-1 du Code de l'urbanisme.
- ❑ Sont soumises au permis d'aménager les opérations visées à l'article R.421-19 et L. 421-2 du Code de l'urbanisme.
- ❑ Sont soumises à déclaration préalable les constructions, installations et aménagements visés aux articles R.421-17, R.421-23 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés (L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- ❑ Sont soumises au permis de démolir les constructions visées à l'article R.421-28 et L. 421-3 du Code de l'urbanisme. **Ainsi, le Conseil Municipal décide de soumettre au permis de démolir l'ensemble du petit patrimoine de la commune de Ruffigné (fours à pain, puits, murets en pierre, calvaires, ...) ainsi que les constructions zonées en Nh1 et Nh2, lorsqu'il s'agit de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.**

3. Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

4. Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs (article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Il est fait application de cet article qui précise qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les PLU peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

5. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées dans les annexes écrites et graphiques du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

6. Vestiges archéologiques

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et de la Loi n° 2001-44 du 27 septembre 2001, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Loire-Atlantique – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1).

7. Sursis à statuer

L'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme est applicable à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique, ou déclarée d'utilité publique.

Un sursis à statuer peut également être opposé en application des articles L.111-10, L.123-6, L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

8. Règles de réciprocité en zone agricole

Se superpose aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule : «Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

9. S'ajoute aux règles du PLU : toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des commerces, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière...

10. Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce PLU restent applicables, conformément aux termes des articles L 442-9 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

11. Le DPU (droit de préemption urbain): il s'applique aux zones U et AU sur le territoire de la Commune de RUFFIGNE. Il est représenté au plan de zonage par des petits ronds noirs.

12. Règlement Sanitaire Départemental :

Toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur demeurent applicables.

13. Opposition à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme :

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ainsi que ceux à planter, et le périmètre du droit de préemption urbain.

1. Les zones urbaines (U)

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les suivants :

Ua	Cette zone correspond au bourg, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu (centre bourg), ou de style pavillonnaire. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Ue	Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements publics. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.
Uf	Il s'agit de la zone économique. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Ces zones sont délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les suivants :

1AU	Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services. L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture. A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...). Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.
2AU	Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

3. Les zones agricoles (A)

Cette zone à laquelle s'applique les dispositions du chapitre du titre IV, sont les suivants :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Elle comprend le **secteur Av**, zone agricole à vocation de vergers.

4. Les zones naturelles (N)

Ces zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont les suivants :

Nh1	La zone Nh1 correspond à un type d'urbanisation traditionnel, des hameaux généralement en ordre continu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions sont autorisées.
Nh2	Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espace naturel. Sont autorisés uniquement les changements de destination, la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes. Elle comprend un secteur Nh2ae correspondant à l'aérodrome.

NL	Cette zone est une zone naturelle correspondant aux fonds de jardin inconstructibles.
Np	La zone Np comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs englobent les zones humides identifiées en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine, les ZNIEFF de type de 1 de l'étang de Beauchêne et ses abords et la bordure du ruisseau d'Aron et la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Teillay. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés. Elle comprend deux sous secteurs : - Le secteur Npe correspondant à l'hippodrome ; - Le secteur Npf correspondant à la forêt de Teillay ;

Ces zones sont délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

5. **Les terrains classés par le plan comme espaces boisés remarquables (EBR) au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme** sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds. L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés comme EBR devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux équivalents et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.
6. **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin conformément à la légende (Art. L. 123-1-5, 8° du C. urb.).
7. **Les zones humides** identifiées dans l'inventaire réalisé par DM.eau sont identifiées sous forme de trame au zonage.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES

4.1 Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être tolérées.

4.2 Seules, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée du maire.

4.3 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.4 En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe du règlement.

4.5 En toutes zones, est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes, dans la limite de la SHON existante à la date du sinistre (Art. L 111-3 du C. urb.).

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

5.1 La rénovation consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place.

Cependant, la pratique distingue

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort ;
- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

5.2 La restauration est une remise en état d'un bâtiment (ou d'un ouvrage) dans son état originel du fait de son intérêt architectural ou historique marqué

5.3 La réhabilitation permet une remise aux normes d'habitabilité actuelles d'un bâtiment ancien.

5.4 Reconstruction d'une ruine :

Pour aider à la préservation du patrimoine bâti et sauver de l'abandon de nombreux bâtiments traditionnels en milieu rural, la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, à la condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et que les principales caractéristiques des bâtiments soient respectées.

5.5 Extension :

Une extension est un nouveau bâtiment réalisé dans la continuité d'un bâtiment existant. A contrario, il s'agit d'une construction nouvelle. De plus, cette extension ne doit pas être trop importante et ne doit pas bouleverser la construction principale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones : -les zones Ua, Ue et Uf dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Cette zone correspond au bourg, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu (centre bourg), ou de style pavillonnaire.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2.
- 1.3. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
- 1.6. Les terrains collectifs de caravanes et de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions et installations à condition de respecter le périmètre de réciprocité de 10 m de recul vis-à-vis de secteur Av identifié au zonage.
- 2.1 Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations autorisées dans la zone.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 m.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale d'emprise : 6 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.3 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. **Electricité - Télédistribution**

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

4.3 **Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum si ce retrait n'altère pas l'alignement des constructions existantes.
- 6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente.
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens, tels que murs, porches.
 - Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe.
 - Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles

- En cas d'isolation par l'extérieur.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- 11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions accueillant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures :

La hauteur de clôtures est limitée à 1.80 m maximum en limite séparative et à 1.20 m maximum à l'alignement des voies.

L'emploi de matériaux de récupération est interdit.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.5 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé:

- deux garages et/ou places de stationnement,
- Le changement de destination d'un garage en habitation ne pourra être admis qu'à condition qu'un nombre de places de stationnement équivalent soit créé à l'intérieur de l'unité foncière.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone Ua. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U 3 à U 13.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements publics.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions, installations et leurs annexes à condition d'être des équipements publics ou communaux.
- 2.2 Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 2.3 Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- 2.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Sur les routes départementales, tout projet (y compris le changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone Ue. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ue 3 à Ue 13.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

CARACTERE DE LA ZONE Uf

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'artisanat.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'artisanat à condition d'être compatibles avec l'environnement bâti existant.

2.2 Les équipements d'intérêt général,

2.3 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,

2.4 Les équipements publics liés aux réseaux.

2.5 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées dans la zone.

2.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès sur la RD est interdite.

3.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5.5m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.3 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 Eaux résiduelles industrielles :

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si celui-ci est réalisé, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité - Téléphone :

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uf 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Hors agglomération, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 10 m minimum de l'axe.

6.2 En agglomération, le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait de 10 m minimum de l'axe des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe ;
- lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ;

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu) soit en retrait de 6 m minimum.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de six mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles

- En cas d'isolation par l'extérieur.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages.

11.2. Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Etablissements artisanaux :

Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recule par rapport aux voies publiques ou privées doivent être plantées.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE Uf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones : les zones 1AU et 2AU, dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services.

L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.

A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...).

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal ou de commerce ;
- 1.2 Les dépôts ;
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 1.4 Le stationnement de caravanes, pour une durée de plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7 Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8 Les garages collectifs de caravanes ;
- 1.9 Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les opération d'aménagement à usage d'habitation ou de services, les groupements d'habitations, les divisions de propriété, les constructions liées aux services à condition :
 - que le projet ne soit pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone en s'intégrant dans l'orientation d'aménagement portant sur l'ensemble du

secteur 1AU. Les projets peuvent être réalisés sous la forme d'opérations successives coordonnées,

- que soient réalisés ou programmés les équipements nécessaires à la desserte des opérations et que les opérations soient urbanisées en fonction de l'extension progressive des réseaux ou voiries en partant de l'existant avec la réalisation ou la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte,

- 2.2 Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'intérêt général et de services dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- 2.3 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les équipements nécessaires à leur exploitation et à leur gestion.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, des dispositifs permettant de recourir à des énergies renouvelables ou à des installations de récupération des eaux pluviales ou si la topographie l'exige.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ainsi, sur les routes départementales, tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit

3.2 – Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale d'emprise : 6 m

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

-

3.3 - Cheminements piétonniers à conserver

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou tout autre réseau d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;

4.4 Collecte des ordures ménagères :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe ;
- lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ;

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles

- En cas d'isolation par l'extérieur.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- 11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions accueillant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures :

La hauteur de clôtures est limitée à 1.80 m maximum en limite séparative et à 1.20 m maximum à l'alignement des voies.

L'emploi de matériaux de récupération est interdit.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

- 11.5 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Deux places de stationnement (garage et/ou parking privé) par logement, et une place pour 3 logements en parking commun dans les opérations de lotissements soumise à la procédure de permis d'aménager ou groupements d'habitations.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS en zone 1AU. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU 3 à 1AU 13.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE AU SECTEUR 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future.

Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ainsi, sur les routes départementales, tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit

3.2 – Voirie :

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des constructions autorisées peut s'implanter à partir de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le nu des constructions autorisées peut s'implanter à partir d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en grands types de zones : -les zones A et Av dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'activité agricole, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article A2.

Elle comprend le **secteur Av**, correspondant aux vergers, et générant un périmètre de recul de 10 m en zone Ua.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment les constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce...

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole
- 2.2 Les bâtiments d'élevage implantés à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- 2.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- 2.4 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- 2.5 Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation concerné ou en continuité d'un hameau existant à

proximité de l'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- 2.6 Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.7 Les piscines liées aux logements de fonction.
- 2.8 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.
- 2.9 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
- 2.10 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- 2.11 Les bâtiments et installations liés aux travaux agricoles type CUMA ou ETA.
- 2.12 **En secteur Av**, les constructions et installations devront respecter un périmètre de réciprocité de 10 m de recul vis-à-vis des zones urbaines identifiées au zonage.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.4. Sur les routes départementales, tout projet (y compris le changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie :

Sans objet.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver :

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

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

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 15 m minimum de l'axe.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe ;
- lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole.

6.3 En application de l'article 46.3 du règlement de la voirie départementale, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles

- En cas d'isolation par l'extérieur.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle se mesure à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, à l'aplomb des façades.

10.1 La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

10.2 Pour les bâtiments agricoles, il est recommandé de limiter au maximum le volume (en hauteur et en plan), d'éviter les implantations de constructions sur des terrains découverts et très visibles, d'utiliser les masques de végétation existants et au besoin de créer des écrans de végétation compatibles avec les essences locales.

10.3 Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,

- l'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11.2 Toitures des logements de fonction :

Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions accueillant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Les clôtures :

Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisés et intégrés, dans la mesure du possible.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est conseillé d'accompagner la construction des bâtiments à usage agricole par des plantations périphériques compatibles avec les essences locales.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de zones : -les zones Nh1, Nh2, NL et Np dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh1

CARACTERE DE LA ZONE Nh1

La zone Nh1 correspond à un type d'urbanisation traditionnel, des hameaux généralement en ordre continu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions sont autorisées.

ARTICLE Nh1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh1 2.

ARTICLE Nh1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, d'activité économiques compatibles avec l'habitat, de gîtes, d'accueil du public, à condition de respecter une distance de 100m de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles.
- la réhabilitation, la rénovation, l'extension des constructions existantes pour des habitations, des activités économiques compatibles avec l'habitat, d'hôtellerie à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles.
- Les annexes, les piscines et les abris à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone et qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- les curages des vieux fonds, vieux bords des rivières, ruisseaux, douves et fossés nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

ARTICLE Nh1 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les routes départementales, tout projet (y compris le changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie :

Non réglementé.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver :

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Nh1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Nh1 2 sont interdits.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité - Téléphone

Tous travaux de branchements à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

La desserte des bâtiments, à partir des réseaux de distribution, doit être réalisée par câble enterré lorsque le réseau primaire est enterré.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Nh1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Nh1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.
Les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 6.2 Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 5 m minimum de l'axe.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe ;
 - lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ;

ARTICLE Nh1 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.
- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- 7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles
- En cas d'isolation par l'extérieur.
 - Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Nh1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Nh1 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nh1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Nh1 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- 11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions accueillant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures :

La hauteur de clôtures est limitée à 1.80 m maximum en limite séparative et à 1.20 m maximum à l'alignement des voies.

L'emploi de matériaux de récupération est interdit.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

- 11.5 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nh1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.

ARTICLE Nh1 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh2

CARACTERE DE LA ZONE Nh2

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espace naturel.

Sont autorisés uniquement les changements de destination, la rénovation, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Elle comprend un **secteur Nh2ae** correspondant à l'aérodrome.

ARTICLE Nh2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2 2.

ARTICLE Nh2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les changements de destination à usage d'habitation, d'activité économiques compatibles avec l'habitat, de gîtes, d'accueil du public, à condition de respecter une distance de 100 m de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles et de concerner des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes compatibles avec l'habitat, à condition d'être compatibles avec l'environnement existant et de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles.
- l'extension des constructions existantes compatibles avec l'habitat à condition d'être compatibles avec l'environnement existant, de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles, que la SHOB totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² de SHOB et de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes, les piscines et les abris à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone et qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- les curages des vieux fonds, vieux bords des rivières, ruisseaux, douves et fossés nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales
- **En secteur Nh2ae**, sont autorisés uniquement les équipements et installations nécessaires à la gestion de l'aérodrome.

ARTICLE Nh2 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 **Accès :**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les routes départementales, tout projet (y compris le changement de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 **Voirie :**

Non réglementé.

3.3 **Cheminements piétonniers à conserver :**

Les cheminements piétonniers existants, repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R. 123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) devront être conservés.

ARTICLE Nh2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Nh2 sont interdits.

4.4 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol et de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité - Téléphone

Tous travaux de branchements à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

La desserte des bâtiments, à partir des réseaux de distribution, doit être réalisée par câble enterré lors que le réseau primaire est enterré.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Nh2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Nh2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront respecter une marge de recul de 25 m minimale par rapport à l'axe des routes départementales.
Les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 6.2 Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait par rapport aux autres voies de 10 m minimum de l'axe.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ou une annexe ;
 - lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) ;

ARTICLE Nh2 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.
- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- 7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles
- En cas d'isolation par l'extérieur.
 - Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

ARTICLE Nh2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Nh2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nh2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Nh2 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- 11.1 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions accueillant des équipements de production d'énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures :

La hauteur de clôtures est limitée à 1.80 m maximum en limite séparative et à 1.20 m maximum à l'alignement des voies.

L'emploi de matériaux de récupération est interdit.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.. sont interdites.

- 11.5 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nh2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.

ARTICLE Nh2 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N_L

CARACTERE DE LA ZONE N_L

Cette zone est une zone naturelle correspondant aux fonds de jardin inconstructibles du bourg. Seules les annexes liées aux constructions existantes sont autorisées.

ARTICLE N_L 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N_L2.

ARTICLE N_L 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les annexes et les équipements liés aux constructions existantes sur l'unité foncière concernée.
- 2.2 Les constructions, équipements, travaux et installations à condition d'être des équipements publics ou d'intérêt général liés à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, la gestion hydraulique des eaux usées et/ou pluviales.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées.

ARTICLE N_L 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ainsi, sur les routes départementales, tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit

3.2 – Voirie :

Sans objet.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions pourra être implanté à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies.

ARTICLE NL 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent se situer à partir des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.

ARTICLE NL 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

CARACTERE DE LA ZONE Np

La **zone Np** comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs englobent les zones humides identifiées en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine, les ZNIEFF de type 1 de l'étang de Beauchêne et ses abords et la bordure du ruisseau d'Aron et la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Teillay.

Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

Elle comprend deux sous secteurs :

- Le secteur Npe correspondant à l'hippodrome ;
- Le secteur Npf correspondant à la forêt de Teillay ;

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Np 2.

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites.

ARTICLE Np 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones humides, les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ou nécessaire à la restauration des zones humides.

En dehors des zones humides :

- 2.1 **En zone Np**, sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces et notamment la réalisation de voies, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif.
- les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...).
- les curages des vieux fonds, vieux bords des rivières, ruisseaux, douves et fossés nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.2 **En secteur Npe**, sont autorisés les équipements et installations nécessaires à la gestion de l'hippodrome.

2.3 **En secteur Npf**, sont autorisés les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements de la forêt de Teillay.

ARTICLE Np 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Sur les routes départementales, tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Np 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Np 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions autorisées à l'article Np2 devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.
Les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 Le nu des façades des constructions pourra être implanté à l'alignement ou en retrait par rapport aux autres voies.

ARTICLE Np 7 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l’article Np2 peuvent se situer à partir des limites séparatives.

ARTICLE Np 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Np 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Np 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet

ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Np 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l’environnement du projet.
- 13.2 Les plantations situées dans les zones de boisements humides ou sur les berges des cours d’eau devront être réalisées avec des essences locales adaptées (telles que frêne, aulne et saule) à l’exception des essences à racines traçantes.
- 13.3 Les articles ci-dessus ne s’appliquent pas aux bois et forêts qui présentent des garanties de gestion durable prévues à l’article L.8 du Code Forestier.

ARTICLE Np 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Sans objet