

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme avant la Loi de décembre 2015.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Protection de l'environnement

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

Se superposent aux règles du PLU : les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

S'ajoutent aux règles du PLU : toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : Code civil, Code rural, Code forestier, Code général des collectivités territoriales, Code des impôts, Code de l'environnement, Code de la voirie routière, règlement sanitaire...

2.3. Sursis à statuer

- L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

2.4. Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442 10. »

- L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

2.5. Reconstruction après sinistre (Article L. 111-3 du Code d'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, « le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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).

3.1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

Ua, Ub, Ue, Ui délimitées par des tiretés.

3.2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

2AU, 2AUf, 1AUa, 1AUe, délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

3.3. La zone A agricole :

A, Ab, Ac, Ah1, Ah2, Ai, Ax1, Ax2 délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.

3.4. Les zones naturelles N :

Nf, Ns, Nsi, délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

3.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

3.6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des

communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

3.7. En outre, sur le document graphique figurent les chemins, haies, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme. Ils sont soumis à déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devra faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, ... mais des mesures compensatoires devront être mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégiée.

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.

3.8. Les cônes de vue :

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doivent préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

3.9. Zones humides et cours d'eau :

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Les cours d'eau représentés sur les documents graphiques par un linéaire spécifique.

3.10. Fonds de jardins :

Les zones de parcelles plantées à préserver sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

3.11. Périmètre de protection de STEP (station d'épuration) :

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures. Cette protection de 100 mètres autour des stations d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants :

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de

traitement des déchets, annexes aux habitations existantes ...).

3.12. Les zones de richesse du sol et du sous-sol, les anciennes carrières et les anciens sites de dépôt de matériaux inertes sont identifiées au zonage par une trame spécifique. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

3.13. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans les secteurs affectés par le bruit (le long de la RD 164 et de la voie ferrée) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront en tant que de besoins, faire l'objet d'adaptations mineures du règlement des zones concernées.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à l'application du règlement du PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, le règlement du PLU en la matière leur est applicable. La commune a délibéré dans ce sens.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voies pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur, après avis du gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE 7 - DEMOLITIONS

Le permis de démolir est instauré sur les zones Ua, Ub, A et Ah du fait de l'existence de bâtis patrimoniaux que la commune ne veut pas voir disparaître.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire d'Avessac.

En particulier, une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2°, comme constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 - OPPOSITION A 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 9 - LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb. art. L. 480-1).

Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les Maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

ARTICLE 10 – GLOSSAIRE

Accès :

Lorsqu'il est fait mention d'accès aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie.

Les accès desservant plus de deux sont considérés comme des voies.

Acrotère :

L'acrotère est le muret masquant un toit plat. Le muret est situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

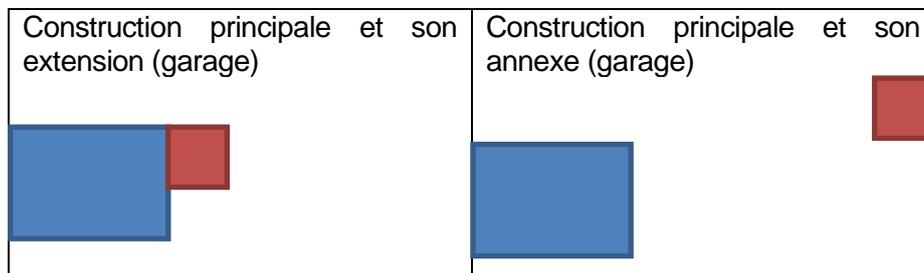
Annexe :

Les annexes sont des volumes détachées de la construction principale. Les piscine non couvertes ne sont pas de annexes ; leur surface ne rentre pas dans le calcul des surfaces (non couverte c'est dire tout dispositif de couverture au-dessus d'1.80m de haut par rapport à la plage de la piscine)

Bâtiments annexes – abris de jardin – garages :

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.

Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe. Une piscine est une annexe.



Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Dispositif de rétention – régulation des eaux pluviales :

Dispositif à aménager à titre privé à la parcelle, recueillant les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre. Le dispositif de rétention assure :

- La réception des eaux pluviales et leur introduction dans l'ouvrage de rétention, par un réseau de conduites ;
- Le stockage temporaire des eaux recueillies, dans un ouvrage de rétention ;
- L'évacuation des eaux stockées : elle s'effectue à un débit limité par un ouvrage de régulation en direction du réseau pluvial collectif.

Ce dispositif peut prendre les différentes formes suivantes : noue, cuve de rétention enterrée, tranchée/puits d'infiltration...

Emprise au sol :

Surface au sol de la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus (sauf débords de toits non soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Emprise de voie :

Le terme d'emprise intéresse les voiries ou voies. Elle va de limite privative à limite privative ; elle comprend la bande roulante où circulent les véhicules motorisés et parfois les vélos (aussi appelée chaussée) et les zones de déplacements doux ou alternatifs (piétons, vélos...).

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Façade tramée :

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

Voirie et voie :

Espace circulé par les véhicules motorisés comprenant les espaces communs. Elles sont privées ou publiques

Pleine terre :

Visé aux articles 13 des différentes zones, un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il permet la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Zone agglomérée :

L'entrée et la sortie de la zone agglomérée sont marquées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et dans certains villages ou hameaux.

TITRE II
DISPOSITIONS PARTICULIERES

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua 2
- 1.3. Les carrières
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- 1.6. Les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé
- 1.7. Les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

- 2.1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, laverie, station-service, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ; ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.4. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public
- 2.5. Le stationnement de caravanes, camping-cars ou mobil-homes à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement et la caravane camping-cars ou mobil-homes se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement
- 2.6. La démolition est accordée à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle, n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il

menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

ARTICLE Ua 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. Cet accès sera de 3 m minimum.

En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 3m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

3.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit satisfaire aux exigences de sécurité, et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5 m

3.2.1 Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers (hors répurgation) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques 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 résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires 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 prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- 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 ;
- l'éclairage peut être exigé 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.

Un local commun pour les déchets communs sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 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. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe (y compris les carports).

L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà ;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façades sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ; l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.3 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques, à l'exception de la zone Ua située au lieu-dit « Painhojus » pour laquelle le recul minimal devra être de 3 m.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée en limite ou au-delà.
- lorsqu'il s'agit d'une annexe : jusqu'à 25 m² de surface, elle peut s'implanter en limite ou en retrait de 1 m minimum ;
- lorsque le projet de construction est l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera en limite, ou à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques, à l'exception de la zone Ua située au lieu-dit « Painhojus » pour laquelle le recul minimal devra être de 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 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 9 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. De même, il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.2. Toiture :

11.2.1 - La forme et la couverture des toitures sont libres.

11.2.2 - Toutefois, en cas de toiture à pente Les toitures doivent avoir, pour les versants principaux, une pente comprise entre 25° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appui de fenêtres, cheminée, encadrement, ...). Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Excepté pour les vérandas, les toitures à pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.2.3 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1

11.3. Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être constituées par :

- une haie vive
 - un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses, doublé ou non d'une haie vive
 - une grille, un grillage, des lisses, doublé ou non d'une haie vive
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m.

11.3.2- Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 1,80 m.

11.3.3 - Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints, doivent être enduits ou peints. Les plaques de béton sont interdites.

11.3.4 - En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie vive
- par une haie vive

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve, un garage ou une place de stationnement extérieur ou couvert non clos par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

En cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce :

Jusqu'à 150 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Au-delà de 150 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface plancher.

12.5. Etablissements divers :

. Hôtels : 1 place par chambre

12.6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de la législation en vigueur.

12.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Ua 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans lequel des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Au Clos Berthelot, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être respectée. Cette zone possède l'ensemble des réseaux, sauf dans certains secteurs où pour des raisons topographiques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Ub 2.

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub 2
- 1.3. Les carrières
- 1.4. Les habitats de loisirs et leurs structures d'accueil à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- 1.6. Les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé
- 1.7. Les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

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

- 2.1. L'activité artisanale à condition de pas être source de nuisances (bruit, poussières, trafic, olfactif...) pour les habitations environnantes
- 2.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place ou une activité artisanale existante sur place.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, laverie, station-service, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- 2.4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ; ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.5. Le stationnement de caravanes à condition d'être non occupées, et limitées à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible depuis l'espace public
- 2.6. Le stationnement de caravanes, camping-cars ou mobil-homes à condition d'être occupés pour une durée maximale de 3 mois, en cas de travaux dans le logement principal, ce logement et la caravane camping-cars ou mobil-homes se situant sur la même unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement
- 2.7. La démolition est accordée à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle, n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel

ARTICLE Ub 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

3.2. Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit satisfaire aux exigences de sécurité, et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5 m

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers (hors répurgation) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en cas de contraintes particulières liées à la topographie ou en l'absence de réseau, l'assainissement autonome pourra être autorisé. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet

d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application des dispositions de la législation en vigueur.

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 usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, en cas de contraintes particulières liées à la topographie ou en l'absence de réseau, l'assainissement autonome pourra être autorisé. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application des dispositions de la législation en vigueur.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- 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
- l'éclairage peut être exigé 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.

Un local commun pour les déchets communs sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu de la façade principale des constructions principales doivent être implantées en retrait minimum de 5 m et 20 m maximum par rapport à l'alignement des voies.

6.2. 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. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait
- lorsque le projet de construction concerne une annexe (y compris les carports). L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- lorsque les contraintes techniques liées à la réalisation du dispositif d'assainissement autonome l'imposent, l'implantation sera donnée par les contraintes techniques

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée en limite ou au-delà ;
- lorsqu'il s'agit d'une annexe : jusqu'à 25 m² de surface, elle peut s'implanter en limite ou en retrait de 1 m minimum ;
- lorsque le projet de construction est l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera en limite, ou à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 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 9 m à l'égout des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. De même, il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Toiture :

11.2.1 La forme et la couverture des toitures sont libres.

11.2.2 ~~Toutefois, en cas de toiture à pente, les toitures doivent avoir, pour les versants principaux, une pente comprise entre 25° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.~~

~~Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appui de fenêtres, cheminée, encadrement, ...). Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.~~

La forme des toitures est libre

11.3. Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être constituées par :

- une haie vive
- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses, doublé ou non d'une haie vive
- une grille, un grillage, des lisses, doublé ou non d'une haie vive

11.3.2 - La hauteur totale des clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.3.3 - Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints, doivent être enduits ou peints. Les plaques de béton sont interdites.

11.3.4 - En limites de zones naturelles ou agricoles :

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie vive
- par une haie vive

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

- En cas de construction neuve, réhabilitation ou changement de destination : deux places de stationnement par logement, le garage comptant pour une place maximum.
- En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface plancher.

12.3 Constructions à usage de commerce :

- Une place par fraction de 50 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- Une place de stationnement par 100 m² de surface plancher.

12.5. Etablissements divers :

- . Hôtels : 1 place par chambre
- . Restaurant - cafés : 1 place par 25 m² de salle
- . Hôtels - restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

12.6. Modalités d'application ;

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de la législation en vigueur.

12.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Création d'espaces paysagers communs dans les opérations de plus de 5 logements : 10 % de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales comptent dans les 10% d'espaces d'agréments si ce sont des ouvrages paysagers (noues enherbées, bassins paysagers...).

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Les équipements d'infrastructure existent.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue.2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à usage d'activités artisanales, de services et de bureaux, de stockage, de commerce de gros et de commerce de détails uniquement si ces derniers sont liés à une activité de production sur place (type show-room)
- 2.2. Les constructions et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à usage d'activités commerciales hors commerce de proximité
- 2.3. L'extension et le changement de destination des constructions existantes, à usage d'activités artisanales, de services et de bureaux, de stockage et sans création de logement supplémentaire
- 2.4. Les annexes aux constructions existantes ou autorisées
- 2.5. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et à la gestion hydraulique

ARTICLE Ue 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

3.1.3 - L'accès direct à la RD 46 est interdit.

3.2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et satisfaire à la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques 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 résiduaires non domestiques :

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

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que le réseau principal correspondant existant est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque parcelle au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- l'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4. Collecte des ordures :

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

4.5. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. Les nouvelles constructions doivent respecter :

- une marge de recul de 25 m minimale par rapport à l'axe de la RD 46 hors zone agglomérée
- une marge de recul de 5 m minimale par rapport à la limite d'emprise des autres voies au-delà de la RD 46 en zone agglomérée

6.2. Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- l'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit
- l'harmonie des couleurs : la tonalité des revêtements des façades devra s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- leur tenue générale

Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions. Les postes de transformation non incorporés aux bâtiments s'harmoniseront avec l'environnement ou seront partiellement enterrés et dissimulés par des plantations appropriées.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Les clôtures :

Si clôture il y a, elle devra être constituée le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives :

- soit par un muret de 50 cm de hauteur minimum surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00m de hauteur
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 m

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Certaines installations pourront déroger à cette règle lorsque leurs activités pour des raisons spécifiques de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage de bureau et de services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.2 Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente

12.3 Constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.4 La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5 Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies de circulation ouvertes au public, les aires d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Ue 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ue 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE II

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone déjà urbanisée, à vocation d'équipements publics ou collectifs ou d'intérêt général, ou destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Les constructions et aménagements à vocation d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

2.2 Les constructions et aménagements à vocation sportive, de tourisme ou de loisirs.

2.3 Les équipements liés à la gestion des réseaux, des voies ou ouvrages hydrauliques.

2.4 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

2.5 Les annexes aux constructions existantes.

2.6 Les aires de stationnement et de parking.

ARTICLE UI 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.

L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

Tout nouvel accès sur la RD 46 fera l'objet d'un aménagement garantissant la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

Sans objet.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques 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 résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés.

4.4. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 46 hors zone agglomérée
- à partir de l'alignement le long des autres voies ou de la RD 46 en zone agglomérée

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

En limites de zones naturelles ou agricoles :

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie vive
- par une haie vive

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE UI 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU****CARACTERES DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est un secteur, non équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.

Le secteur 2AUf est destiné aux activités économiques futures.

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 SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les abris pour animaux à condition d'être démontable et d'une surface au sol maximale de 20 m².

2.2 Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces bâtiments d'habitation sont sur la même zone 2AU.

2.3 L'édification de clôtures à condition de respecter l'article 11.

2.4 Les équipements à condition d'être liés à la distribution ou à la gestion des énergies et réseaux.

2.5 De plus en secteur 2AUf :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Néanmoins, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Néanmoins, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées, en limites de zones naturelles ou agricoles, soit

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERES DE LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est non ou insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitation, destinée à un habitat résidentiel, accompagnée de services et d'activités urbaines. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous condition d'être liées aux constructions existantes :

- l'extension des constructions de logements
- les annexes aux constructions de logements

2.2 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- que la demande d'autorisation concerne une opération de 1000 m² de Surface Plancher minimum ou un reliquat de zone.
 - que l'opération respecte les principes de l'OAP.
 - que les équipements publics nécessaires à la desserte du secteur soient réalisés ou programmés à court terme.
-
- les lotissements à usage d'habitation et les groupements d'habitations.
 - les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, avec leurs dépendances, annexes et piscine, de service.
 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les ouvrages hydrauliques.
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE 1AUa 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. L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

3.2. Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit satisfaire aux exigences de sécurité, et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise 5 m

3.2.2 - Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers (hors répurgation) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques 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 résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- 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
- l'éclairage peut être exigé 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.

Un local commun pour les déchets communs sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la RD 46.

6.2. Pour les autres voies, le nu des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée en limite ou au-delà
- lorsqu'il s'agit d'une annexe : jusqu'à 20 m² de surface, elle peut s'implanter en limite ou en retrait de 1 m minimum

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 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 9 m à l'égout des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. De même, il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Toiture :

11.2.1 La forme et la couverture des toitures sont libres.

11.2.2 ~~Toutefois, en cas de toiture à pente, les toitures doivent avoir, pour les versants principaux, une pente comprise entre 25° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.~~

~~Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appui de fenêtres, cheminée, encadrement, ...). Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.~~

La forme des toitures est libre

11.3. Clôtures :

11.3.1 - Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être constituées par :

- une haie vive
- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses, doublé ou non d'une haie vive
- une grille, un grillage, des lisses, doublé ou non d'une haie vive

11.3.2 La hauteur totale des clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, ne doivent pas dépasser 1,80 m.

11.3.3 - Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints, doivent être enduits ou peints. Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve, réhabilitation ou changement de destination : deux places de stationnement par logement, le garage comptant pour une place maximum.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage de services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface plancher.

12.3. Modalités d'application ;

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de la législation en vigueur.

12.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Création d'espaces paysagers communs dans les opérations de plus de 5 logements : 10 % de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales comptent dans les 10% d'espaces d'agréments si ce sont des ouvrages paysagers (noues enherbées, bassins paysagers...).

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE 1AUa 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUa 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III**CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe****CARACTERES DE LA ZONE 1AUe**

La zone 1AUe est une zone non ou insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation à vocation dominante économique. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- que la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la zone 1AUe et respecte les principes de l'OAP
- que les équipements publics nécessaires à la desserte du secteur soient réalisés ou programmés à court terme

2.1. Les constructions et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à usage d'activités artisanales, de services et de bureaux, de stockage, de commerce de gros et de commerce de détails uniquement si ces derniers sont liés à une activité de production sur place (type show-room)

2.2. Les constructions et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à usage d'activités commerciales hors commerce de proximité.

2.3. L'extension et le changement de destination des constructions existantes.

2.4. Les annexes aux constructions existantes ou autorisées.

2.5. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et à la gestion hydraulique.

ARTICLE 1AUe 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.

L'accès doit être 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

Tout accès direct sur la RD 46 est interdit.

3.2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et satisfaire à la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques 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 résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction et installation engendrant des eaux usées non domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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 :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, dès lors que les réseaux correspondants existants sont enterrés.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- 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
- l'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4. Collecte des ordures :

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

4.5. Défense incendie :

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les nouvelles constructions doivent respecter :

- une marge de recul de 25m minimale par rapport à l'axe de la RD 46 hors zone agglomérée
- une marge de recul de 5 m minimale par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou de la RD 46 en zone agglomérée

Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par:

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- l'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit
- l'harmonie des couleurs : la tonalité des revêtements des façades devra s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- leur tenue générale

Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions. Les postes de transformation non incorporés aux bâtiments s'harmoniseront avec l'environnement ou seront partiellement enterrés et dissimulés par des plantations appropriées.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Les clôtures :

Si clôture il y a, elle devra être constituée le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives:

- soit par un muret de 50 cm de hauteur minimum surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00 m de hauteur
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 m

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Certaines installations pourront déroger à cette règle lorsque leurs activités pour des raisons spécifiques de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage de bureau et de services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.3. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.4. La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5. Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies de circulation ouvertes au public, les aires d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE 1AUe 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUe 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE IV

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- un secteur **Ac** qui correspond aux périmètres de captage d'eau potable de la Jossetais et de la Courtaisie.
- un secteur **Ai** qui correspond aux secteurs inondables et compris dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la Vilaine et l'Atlas des zones inondables de la Vilaine et ses affluents.
- un secteur **Ax1** qui correspond à la zone de dépôt de sables de fonderie
- un secteur **Ax2** qui correspond à la carrière Men Arvor

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.2. Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, la création de plans d'eau de loisirs, sauf celles autorisées à l'article A 2.

1.3. Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans le périmètre de protection de la station d'épuration.

1.4. De plus en secteur Ai :

- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique ;
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides :

2.1. Les constructions et les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole.

2.2. La construction de nouveaux bâtiments agricoles à condition d'être implantés à 100 m au moins de la limite des zones Ua, Ub, Ue, Ui, 2AU, 2AUf, 1AUa, 1AUe et Ah1.

2.3. Les constructions à condition qu'elles soient des activités accessoires à l'activité agricole.

- 2.4. Les logements de fonction agricoles à condition que la présence permanente des personnes soit liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation ou en continuité d'un groupement bâti proche, type village ou hameau.
- 2.5. L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes agricoles ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place, ou bien d'être liés aux logements de fonction, ou des activités de diversification agricole (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique ...)
- 2.6. **L'aménagement, la restauration,** l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension « mesurée » des constructions existantes est définie comme suit :
- jusqu'à 150 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 50 m² maximum ;
 - au-delà de 150 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante.
- 2.7. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; le changement de destination doit être à vocation d'habitation, d'annexe à la construction existante ou d'hébergement/restauration/réception.
- 2.8. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.
- 2.9. Les constructions et les installations liées aux activités de carrières existantes
- 2.10. La démolition de construction existante à condition :
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle, n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- 2.11. Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.12. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.13. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques
- 2.14. De plus en secteur A et Ai, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la

production d'énergie, y compris renouvelable, travaux de maintenance et modification ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.

- 2.15. **De plus en secteur Ac**, l'ensemble des occupations du sol ci-dessus est autorisé à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage.
- 2.16. **De plus en secteur Ai**, l'ensemble des occupations du sol ci-dessus est autorisé à condition d'être compatible avec le Plan de Prévention des Risques Inondations et le l'Atlas des Zones Inondables
- 2.17. **En secteur Ax1**, seules sont autorisées les constructions et les installations liées à la zone de dépôt de sables de fonderie,
- 2.18. **En secteur Ax2**, seules sont autorisées les constructions et les installations liées à la carrière.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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. Cet accès sera de 4 m minimum.
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.
- 3.2. 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.
- 3.3. Est interdite toute construction nouvelle qui n'aurait qu'un accès direct aux voies suivantes : RD.775, RD.164, RD.131, RD.124, RD.46.
La création de nouveau accès est interdite sur les RD 164, 775 et sur la section de la RD 255 comprise entre les lieux-dits « La Grée des Rivières » et « La Lombardière ».

3.4. Voirie :

Sans objet.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités impliquant une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau d'eau potable. A défaut de réseau public ou privé, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur. 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 usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. 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 est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes ;

- R.D. 164 hors zone agglomérée en limite communale avec Saint Nicolas de Redon et jusqu'au lieu-dit le « Pont de l'eau » : 100 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation, et de 50 m minimum pour les autres constructions
- RD.775, le reste de la R.D. 164 hors zone agglomérée : 35 m minimum par rapport à l'axe
- RD 255, RD 131, RD.124, RD.46 hors zone agglomérée : 25 m minimum par rapport à l'axe
- Autres voies : 5 m minimum par rapport à l'alignement

6.2. - Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait ;
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; dans ce cas l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.3. - Dans la zone de protection de station d'épuration, seuls sont autorisés :

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux,

- les constructions à usage d'annexes (garages, abris à bois...),

6.4. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les nouvelles annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum par annexes.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute située à proximité (c'est à dire dans le voisinage sans être obligatoirement sur la même unité foncière). avec un minimum de 3 m de haut à l'égout.

La hauteur maximale des annexes autorisées est de 3.50m à l'égout de toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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

11.2. Clôtures :

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

En secteur Ai, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE A 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE IV

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ab

CARACTERES DE LA ZONE Ab

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone de transition entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser. Elle n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions agricoles mais à accueillir les différentes pratiques culturales.

ARTICLE Ab 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ab2.
- 1.2 Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans le périmètre de protection de la STEP.
- 1.3 Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, la création de plans d'eau de loisirs, sauf celles autorisées à l'article Ab 2.

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

Sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides :

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 2.2. Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site L'extension «mesurée» des constructions existantes est définie comme suit :
 - jusqu'à 150 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 50 m² maximum ;
 - au-delà de 150 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- 2.4. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; le changement de destination doit être à vocation du d'habitation, d'annexe à la construction existante ou d'hébergement/restauration/réception.
- 2.5. La démolition de construction existante à condition :

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle, n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.7. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

ARTICLE Ab 3 - ACCES ET VOIRIE

La création de nouveau accès est interdite sur les RD 164, 775.

ARTICLE Ab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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.

ARTICLE Ab 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ab 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'implantation des constructions autorisées se fera à partir de l'alignement ou au-delà.

Dans la zone de protection de station d'épuration, seuls sont autorisés:

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux,
- les constructions à usage d'annexes (garages, abris à bois...).

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE Ab 9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum

ARTICLE Ab 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des annexes autorisées est de 3.50m à l'égout de toit.

ARTICLE Ab 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ab 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ab 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE Ab 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ab 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE IV

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

CARACTERES DE LA ZONE Ah

La zone Ah est un secteur déjà urbanisé correspondant aux STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) de la commune.

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

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur.

La zone Ah comprend deux secteurs :

- Le secteur Ah1 : secteur à vocation dominante d'habitat.
- Le secteur Ah2 : secteur où existent des activités économiques

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, à condition d'être des constructions sans fondation et clos sur 3 côtés maximum

2.2 le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; le changement de destination doit être à vocation du d'habitation, d'hébergement ou d'annexe à la construction existante

2.3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.

2.4 La démolition est accordée à condition :

- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle, n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée...
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

2.7. **De plus en secteur Ah1**, les constructions nouvelles, leur extension et leurs annexes, à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique

2.8. **De plus en secteur Ah2**, les constructions nouvelles dont les annexes, et les extensions et les changements de destination à vocation artisanale ou de service, à condition d'être lié à une activité en existante et d'être compatibles avec la vie et à la commodité des habitants notamment en termes de nuisances sonores, pollutions, ou dangers liés à la sécurité des personnes ou routière

ARTICLE Ah 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. Cet accès sera de 4 m minimum. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

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.

3.1.3 - Est interdit toute construction nouvelle qui n'aurait qu'un accès direct aux voies suivantes : RD.775, RD.164, RD.131, RD.124, RD.46.

La création de nouveau accès est interdite sur les RD 164, 775.

3.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit satisfaire aux exigences de sécurité, et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 5 m

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers (hors répurgation) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités impliquant une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau d'eau potable. A défaut de réseau public ou privé, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

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 usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. 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 est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD.775, hors zone agglomérée : 35 m minimum par rapport à l'axe
- RD 255, RD 131, RD.124, RD.46 hors zone agglomérée: 25 m minimum par rapport à l'axe
- Autres cas : à l'alignement ou en retrait

6.2. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques, à l'exception des hameaux de « la Cresplaine » et « la Fitière » pour lesquels le recul minimal est de 3 m.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques, à l'exception des hameaux de « la Cresplaisie » et « la Fitière » pour lesquels le recul minimal est de 3 m.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions principales est de 70%.

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, doivent être de de 30 m² maximum.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute située à proximité (c'est à dire dans le voisinage sans être obligatoirement sur la même unité foncière). avec un minimum de 3 m de haut à l'égout.

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux autorisées est de 3.50m à l'égout de toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. Toiture :

11.2.1 La forme et la couverture des toitures sont libres.

11.2.2 Toutefois, en cas de toiture à pente, les toitures doivent avoir, pour les versants principaux, une pente comprise entre 25° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une

~~toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appui de fenêtres, cheminée, encadrement, ...). Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.~~

La forme des toitures est libre

11.3. Clôtures :

11.3.1 Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être constituées par :

- une haie vive
- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses, doublé ou non d'une haie vive
- une grille, un grillage, des lisses, doublé ou non d'une haie vive

11.3.2 La hauteur totale des clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, ne doivent pas dépasser 1,80 m.

11.3.3 Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints, doivent être enduits ou peints. Les plaques de béton sont interdites.

11.3.4 En limites de zones naturelles ou agricoles :

- par un mur de 0.20 m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2.00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage de 2.00 m maximum de haut doublé d'une haie vive
- par une haie vive

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique, il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

En cas de construction neuve, un garage ou une place de stationnement extérieur ou couvert non clos par logement.

En cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de la législation en vigueur.

12.3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

ARTICLE Ah 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ah 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE V

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE Nf

Cette zone comprend les zones forestières soumises à plan simple de gestion.

ARTICLE Nf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nf 2.
- 1.2. Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités.
Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériel, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, la création de plan d'eau de loisirs, sauf celles autorisées à l'article Nf 2.

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

Sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides :

- 2.1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation forestière.
- 2.2 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles...) et les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...)
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, travaux de maintenance et modification ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités forestières
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.6 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Est interdit tout nouvel accès direct aux voies suivantes : RD.255, RD.775, RD.164, RD.131, RD.124, RD.46.

3.2. Voirie :

Sans objet.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes ;

- RD.775, R.D. 164 hors zone agglomérée : 75 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation, et de 35 m minimum pour les autres constructions
- RD 255, RD 131, RD.124, RD.46 hors zone agglomérée : 25 m minimum par rapport à l'axe
- Autres cas : à l'alignement ou en retrait

6.2. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisés, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N° 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE Ns

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune (Natura2000, Znieff), ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords (zones humides). 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 et des contraintes d'inondabilité.

Elle comprend :

- le secteur Nsi correspond aux secteurs compris dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la Vilaine et l'Atlas des zones inondables de la Vilaine et ses affluents.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.2. Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériel, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, la création de plan d'eau de loisirs, sauf celles autorisées à l'article Ns 2.

1.3. De plus en Nsi :

- les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque

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

Sont admis, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité de sites et paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques,
- de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

- 2.1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles...) et les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information...)
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, travaux de maintenance et modification ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- 2.3 La reconstruction et la rénovation des bâtiments patrimoniaux identifiés au plan de zonage.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
- pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels
 - aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.6 Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.7 Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

La création de nouveau accès est interdite sur les RD 164, 775 et sur la section de la RD 255 comprise entre les lieux-dits « La Grée des Rivières » et « La Lombardière ».

3.2. Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone Nsi uniquement

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités impliquant une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau d'eau potable. A défaut de réseau public ou privé, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

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. Les eaux pluviales devront être rejetées dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes ;

- R.D. 164 hors zone agglomérée en limite communale avec Saint Nicolas de Redon et jusqu'au lieu-dit le « Pont de l'eau » : 100 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation, et de 50 m minimum pour les autres constructions
- RD.775, le reste de la R.D. 164 hors zone agglomérée : 35 m minimum par rapport à l'axe
- RD 255, RD 131, RD.124, RD.46 hors zone agglomérée : 25 m minimum par rapport à l'axe
- Autres voies : 5 m minimum par rapport à l'alignement

6.2. Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera à l'alignement, ou en retrait ;
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas l'extension se fera à minima au même niveau que la construction existante, ou en retrait
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux et aux réseaux ou concerne un équipement public, d'intérêt général ou collectif, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.3. De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Sans objet.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

Afin de garantir les continuités écologiques, les clôtures permettront d'assurer leur franchissement par la faune (haies champêtres, à fils, ...).

En secteur Nsi, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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 Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ns 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.