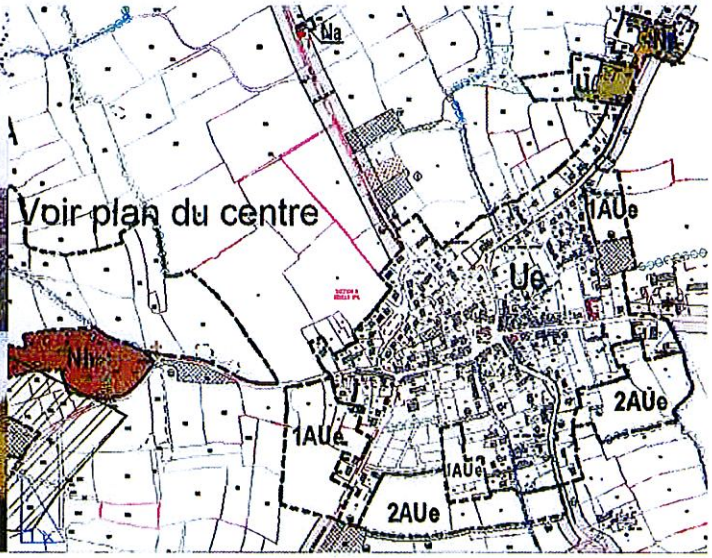
DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Feins



4- Règlement écrit modifié

Modification n°1, révisions simplifiées n°1, n°2 et n°3 du P.L.U.

▶PLU initial approuvé le 4 janvier 2008

Dossier d'approbation	
Vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal n ..... en date du 02 septembre 2011	Le Maire de Feins Alain FOUGLÉ MAIRIE de FEINS 35340 (Ille-et-Vilaine)

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales **2**

Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones **9**

ZONE U 10

ZONE 1AU 14

ZONE 2AU 18

ZONE A 20

ZONE N 23

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Feins.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou règlementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles règlementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Sur Feins, on compte deux secteurs urbains : le *secteur Ue* qui recouvre les secteurs urbanisés et en voie de l'être du bourg et le *secteur Ul* qui a vocation à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les *zones 1AU* (à urbaniser à court terme), des *zones 2AU* (à urbaniser à long terme).

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Quatre secteurs naturels ont été définis sur le territoire communal : le *secteur NPa*, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels, le *secteur N* espace tampon entre l'étang de Boulet et la base de loisirs, à protéger en raison de son caractère naturel, et deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : le secteur *Nh*, dans lequel les constructions neuves sont autorisées et le secteur *Na* qui permet simplement l'extension et le changement de destination des bâtiments sans constructions nouvelles.

4 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1er Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « *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 ainsi que des demandes de modification de la consistance des opération* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"*Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322*".

6 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles à l'exception de :
  - les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
  - l'extension limitée (dans la limite de 30% de la SHON) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
  - les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise.

7 – ZONES HUMIDES

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier au plan de zonage. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides.

8 – ELEMENTS DU PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7§ du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que toutes transformations* concernant les éléments cités ci-dessus, doivent **faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).**

Remarque : Le long des voies et chemins, les éléments protégés, lorsqu'ils existent, concernent les deux côtés.

La valorisation économique ou énergétique du bois **ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.**

NB : Rappel sur la notion de coupe et de transformation:

-La Coupe est une opération visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, faite dans les règles de l'art, pérennise le boisement présent, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

(*)Transformation : La transformation d'une haie ou talus s'assimile à une suppression ou un déboisement non temporaire de celui-ci.

9 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7§ DU CODE DE L'URBANISME

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison d'ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

10 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 7§ du Code de l'Urbanisme : il s'agit du bâti repéré au plan de zonage.

« *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 dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* » (art. R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

11 – MARGES DE RECUL

Les plans comportent des bandes grisées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Dans ces marges de recul toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée (30%) dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

12 - DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Alignement : Limite entre domaine public et domaine privé

Terrain : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire. Pour les terrains comprenant un espace boisé classé ou un emplacement réservé, les surfaces sont prises en compte. A l'inverse les voies privées ne sont pas comptées.

Extension: ajout à une construction existante

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme "construction démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnier à usage de loisir".

Equipement à caractère d'hébergement collectif :

- foyers,
- casernes,
- cités universitaires,
- maison de retraite,
- pensions, colonies etc ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publiques, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation

COEFFICIENTS

Emprise au sol : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie (existante ou future) au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). Un chemin d'exploitation n'est pas considéré comme une voie : on lui appliquera les dispositions de l'article 7 et non celles de l'article 6 de la zone considérée.

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,

- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Aire naturelle de camping (et « camping à la ferme ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale ou à l'écart et sans communication interne

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

13 – DROIT DE PREEMPTION

1) Droit de préemption urbain

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

2) Zones de préemptions du Conseil Général

Le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine a instauré un droit de préemption sur des Espaces Naturels sensibles au titre de l'article L.142 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les parcelles concernées sont spécifiées sur un plan en annexe du P.L.U.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés. On distingue deux secteurs : le secteur Ue, relatif au centre ancien et le secteur Ul dont la vocation est d'accueillir des équipements de loisirs.

ARTICLE U 1 – OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles,
- Les constructions nouvelles à usage agricole.

De plus, en secteur Ue :

- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

De plus, en secteur Ul :

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars hors terrains de camping aménagés.

ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Ul :

- Les constructions à usage de gardiennage, d'hébergement touristique, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs touristiques et de sports,
- Les constructions à usage d'entrepôt ou de local technique, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m².
- ~~Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole.~~

à revoir

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules et notamment ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront desservir plus de 5 constructions.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur

Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En secteur Ue, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

En secteur Uℓ, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes, ne respectant pas la règle, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ue, la hauteur des constructions ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

En secteur Uℓ, la hauteur maximale des constructions à usage d'entrepôt ne dépassera pas 2,50 mètres au faîtage. Les autres constructions autorisées dans le secteur auront une hauteur maximale de 10 mètres (mesurée au faîtage).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la hauteur des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison d'ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

Pour les constructions neuves :

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle, elles ne devront pas dépasser 1.50m de hauteur totale.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit ou de tout type de matériau de la teinte des revêtements des murs existants d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une grille ou d'une lisse horizontale ou verticale doublée d'un accompagnement végétal (d'essences locales[1] mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles[2], de constructions utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

En secteur Uℓ, le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée : une place de stationnement par unité d'hébergement (une chambre, un emplacement de tente ou caravane, etc.).

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

---

[1] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp ...*

[2] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

En secteur 1AUE : Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement[3], lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole.

En secteur 1AUE :

Les installations, les constructions, les extensions des établissements d'intérêt public (écoles, équipements sportifs et équipements culturels, services publics, services techniques municipaux,...),Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt publics.

Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités d'équipements scolaires, de services, de loisirs et de sports.

Les affouillements et exhaussement de sol sont soumis à déclaration préalable dans les conditions de l'article R421-23, sauf, s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

---

[3] *« Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier*

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres sauf si la situation de la parcelle ne permet pas une autre forme de desserte.

Les accès directs des constructions sur la voie communale n°1, la RD 12 et la RD 91 sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toutes constructions ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser à la charge du constructeur permettant l'écoulement des eaux de pluies.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes, ne respectant pas la règle, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la hauteur des parties anciennes les plus hautes.

En secteur 1AUz1: La hauteur des constructions ne dépassera par un rez-de-chaussée + combles aménageables.

En secteur 1AUE :

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de comble sans dépasser 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales[4] mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

---

[4] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp ...*

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles[5], d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

[5] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[6],
  - aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
  - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
  - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,
- Les travaux d'extension et de changement de destination, de restauration des constructions existantes, nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

---

[6] *sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle, dans le prolongement de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises :

- pour maintenir une haie, une clôture, un talus,
- pour assurer le libre écoulement des eaux.

Dans ces cas précis, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne dépassera pas R+1+combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur maximale des abris pour animaux non liés à l'activité professionnelle agricole est de 3 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison d'ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée :

- le secteur NPa, qui recouvre les espaces naturels de qualité de l'étang de Boulet, des abords du ruisseau de Boulet, des abords du ruisseau La Marquerais, des étangs de Boëssel et du secteur de la « Chaumière » ainsi que les zones humides,
- ~~le secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,~~
- le secteur Na, espace naturel correspond aux zones d'habitat hors du bourg,
- le secteur N, espace naturel tampon aux abords de l'étang de Boulet.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'aménagement et l'installation de structures liées aux sports mécaniques
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole et industrielle.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone : les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole.

En secteur NPa :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien ou à la gestion du site, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site,
- Les constructions et installations sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité sylvicole,
- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

En secteur N :

- Les aires de stationnement, les aménagements légers de loisirs compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sans construction.

~~**En secteur Nh :**~~

- ~~Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,~~
- ~~La création de bâtiment à usage artisanal sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière,~~

En secteurs ~~Nh et~~ Na :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- La construction d'annexes accolées ou non, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- Le changement de destination, l'extension, la restauration des constructions[7] existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour tenir compte de l'unité d'aspect du bâti environnant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle, dans le prolongement de celles-ci.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

---

[7] *Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant le construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises :

- pour maintenir une haie, une clôture, un talus,
- pour assurer le libre écoulement des eaux.

Dans ces cas précis, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle.~~

En secteur Na, les extensions sont limitées à 30 m² d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante. Les extensions ne devront pas conduire à un doublement de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

En secteurs ~~Nh et~~ Na, l'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m², l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison d'ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.