

COUSANCE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

DOSSIER D'ARRET

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du :

**Le Maire,
M. Christian BRETIN :**

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	24
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires des zones.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 4 : Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Extrait de l'article L.152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Clôtures :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Risque sismique :

La totalité du territoire communal de Cousance est situé en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

Servitudes d'utilité publiques :

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme.

Article 5 : Définitions :Les annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions représentant un complément à la construction principale et n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol. Les annexes peuvent être contiguës au bâtiment principal ou bien non contiguës. Il peut s'agir : d'abris de jardin, d'abris à bois, de barbecues, d'abris pour animaux, de garage, de carports, de piscines couvertes dont le bassin n'excède pas 10 m², d'ateliers (bricolage, peinture..), de kiosques, etc.

Les destinations :

Il existe 9 destinations de construction : habitation commerce, artisanat, industrie, entrepôt, bureau, hébergement hôtelier, exploitation agricole et forestière, équipement publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

Définition (indicative) des différents secteurs de la zone U :

UA : il correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

UB : il correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

UJ : il s'agit d'un secteur de jardins qui participe à la qualité paysagère du village et à la préservation d'espaces occupés par des jardins et/ou des vergers.

UX : elle correspond à un secteur où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

Cette zone est en partie située dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux dont les prescriptions devront être strictement respectées.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain. Tout projet peut localement nécessiter un avis géotechnique préalable.

Cette zone est partiellement concernée par une servitude de protection des monuments historiques inscrits. Les projets sur les terrains concernés seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est partiellement concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et par des servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. La réglementation en vigueur devra être respectée.

Cette zone est partiellement concernée par des servitudes relatives au chemin de fer. La réglementation en vigueur devra être respectée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et de caravanage,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.
- Les agrandissements et transformations des établissements existants autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.

Dispositions particulières au secteur UJ :

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

Disposition particulière aux secteurs UX :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – UX du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 2 – UX du présent règlement.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactive ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que la capacité des réseaux soit suffisante.
- Les agrandissements, transformations et mises aux normes des établissements existants, notamment des bâtiments agricoles, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation substantielle des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée en zone UA ou UB.

Dispositions particulières au secteur UJ :

Sont autorisées :

- Les annexes aux habitations à condition que l'emprise au sol cumulée de ces annexes n'excède pas 20 m² par unité foncière.

Disposition particulière aux secteurs UX :

Sont autorisés :

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés à une occupation du sol autorisée en secteur UX à condition qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment d'activité (sauf si les règles de sécurité s'y opposent).
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée en secteur UX.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Dispositions générales :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes.

Disposition particulière aux secteurs UX :

- Tout accès et toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 7 mètres.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Les dispositifs de gestion des eaux usées sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser. Ceux-ci devront se faire selon les règles applicables à la commune.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution technique ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade de la construction la plus proche de l'emprise publique et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en seconde ligne (c'est-à-dire à implanter à l'arrière d'une construction principale déjà existante). Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Dispositions particulières aux secteurs UA:

- La façade de la construction la plus proche de la voie doit être située à une distance comprise entre 0 et 8 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Les constructions et installations doivent être en tout point implantées en recul d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD1083.
- L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules et que cela ne soit pas incompatible avec la Loi handicap du 11 février 2005.

Disposition particulière aux secteurs UB :

- La façade de la construction la plus proche de la voie doit être située à une distance comprise entre 4 et 12 mètres.

Disposition particulière au secteur UJ :

- Les constructions pourront s'implanter soit sur limite soit en recul d'au moins 1 mètre.

Disposition particulière au secteur UX :

- La façade avant de la construction doit être située en recul d'au moins 5 mètres.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen de l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Les constructions et installations principales doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 1 mètre.

Disposition particulière au secteur UJ :

- Les constructions pourront s'implanter soit sur limite soit en recul d'au moins 1 mètre.

Disposition particulière au secteur UX :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 – U : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur UJ :

- L'emprise au sol cumulée des annexes ne pourra excéder 20 m² par unité foncière.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales
- 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes aux habitations
- 9 mètres hors tout pour les installations énergétiques

Disposition particulière au secteur UJ :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur UX :

- La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 - U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Façades : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UJ :

- Clôtures : les murs de clôtures existants en pierre doivent être conservés, sauf lorsqu'ils présentent un risque pour la sécurité ou lorsque leur vétusté ne le permet plus. Toute nouvelle clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux secteurs UX :

- Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal.

Article 12 – U : stationnement**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de 10 places de stationnement ou plus, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Disposition particulière aux secteurs UA et UB :

Pour les constructions nouvelles il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place de stationnement minimum par logement.

Pour les extensions, les transformations, les changements de destination, les réhabilitations ou les rénovations engendrant la création d'un nouveau logement, il n'est pas exigé de stationnement.

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Les haies composées d'essences végétales locales doivent être privilégiées.

Au moins 50% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doivent rester perméables aux eaux de pluies.

Les aires de stationnement non couvertes de 120 m² ou plus seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement réalisée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article 15 – U : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementée.

Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementée.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition (indicative) des différents secteurs de la zone AU :

1AU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1AUX : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante pour l'accueil et le développement de l'activité (industrielle, commerciale et artisanale).

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain. Tout projet peut localement nécessiter un avis géotechnique préalable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau autres que celles visées à l'article 2 – 1 AU du présent règlement.

Dispositions particulières au secteur 1AUX :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – 1AUX du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 2 – 1AUX du présent règlement.

Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

La réalisation des constructions doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce, de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité des habitations.

Dispositions particulières au secteur 1AUX :

Sont autorisés :

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés à une occupation du sol autorisée en secteur 1AUX à condition qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment d'activité (sauf si les règles de sécurité s'y opposent).
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée en secteur 1AUX.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Dispositions générales :

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

- Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 6 mètres. Les liaisons douces (qui sont uniquement ouvertes à la circulation des cyclistes et/ou des piétons) ne sont pas soumises à cette règle.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, devront effectuer un bouclage pour ne pas créer d'impasse.

Dispositions particulières au secteur 1AUX :

- Tout accès et toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 7 mètres.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Les dispositifs de gestion des eaux usées sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser. Ceux-ci devront se faire selon les règles applicables à la commune.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution technique ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade de la construction la plus proche de l'emprise publique et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en seconde ligne (c'est-à-dire à planter à l'arrière d'une construction principale déjà existante). Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Disposition particulière aux secteurs 1AU :

- La façade d'une construction la plus proche de l'emprise publique doit être située entre 4 et 12 mètres.

Disposition particulière au secteur 1AUX :

- La façade de la construction la plus proche de l'emprise publique doit être située à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent s'implanter entre tous points du bâtiment avec une distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre. Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Disposition particulière au secteur 1AUX :

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 – AU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – AU : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU:

La hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales
- 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes aux habitations
- 10 mètres hors tout pour les installations énergétiques

Disposition particulière au secteur 1AUX :

- La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 20 mètres hors tout.

Article 11 – AU : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU:

Façades : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures : Toute clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :

- Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal.

Article 12 – AU : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de 10 places de stationnement ou plus, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place de stationnement minimum par logement.

Article 13 – AU : espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Les haies composées d'essences végétales locales doivent être privilégiées.

Au moins 50% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doivent rester perméables aux eaux de pluies.

Les aires de stationnement non couvertes de 120 m² ou plus seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement réalisée.

Disposition particulière aux secteurs 1AU :

Tout projet devra être accompagné de plantations (arbres fruitiers et/ou feuillus à moyenne tige et/ou haies vives).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article 15 – AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementée.

Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Peuvent être classés en zone agricole "A" les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Certaines activités complémentaires aux exploitations agricoles peuvent être autorisées sous certaines conditions.

Définition (indicative) de la zone A :

- **A** : il s'agit d'une zone agricole au sein de laquelle les exploitations sont permises.

Cette zone est en partie située dans les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux dont les prescriptions devront être strictement respectées.

Cette zone est en partie concernée par un risque de mouvement de terrain. Tout projet peut localement nécessiter un avis géotechnique préalable.

Cette zone est partiellement concernée par une servitude de protection des monuments historiques inscrits. Les projets sur les terrains concernés seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est partiellement concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et par des servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. La réglementation en vigueur devra être respectée.

Cette zone est partiellement concernée par des servitudes relatives au chemin de fer. La réglementation en vigueur devra être respectée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – A du présent règlement.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, compatibles avec la protection des espaces agricoles.
- Les constructions, installations, aménagements, travaux liés aux infrastructures ferroviaires.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.
- Les constructions destinées à abriter des animaux en pâture (abris à chevaux) à condition qu'elles soient réalisées en matériaux légers, naturels, s'intégrant dans l'environnement et qu'elles soient facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition).
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect du site.
- Les rénovations, adaptations des habitations existantes à la date d'approbation du PLU
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes (sauf piscines) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur A ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place de pistes cyclables et/ou cheminements piétonniers.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - être liées et strictement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
 - la capacité des équipements publics doit être suffisante (ou il est possible de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur),
 - un seul logement par exploitation,

- respecter les prescriptions des articles A – 8 et A – 11 du présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole telle que :
 - mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien autoproduction / bois : déchiquetage, séchage), plate-forme de compostage, recyclage de matières naturelles, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole,
 - de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation.
 - activités touristiques :
 - les points d'accueil touristiques et les points de vente de produits de la ferme,
 - tout type d'hébergement touristique intégré au volume bâti existant,
 - les hébergements touristiques non intégrés aux volumes bâtis existants, uniquement le camping pratiqué isolément (camping à la ferme : moins de 6 emplacements et 20 campeurs (toiles de tente, tipis, yourte ne relevant pas des HLL (yourtes sans blocs sanitaires ni cuisine), ...), dans les conditions cumulatives suivantes :
 - d'être implantés dans un rayon de 120 m autour des bâtiments de l'exploitation,
 - d'être intégrés aux paysages environnants (rechercher l'intégration par rapport à la topographie, la végétation).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementés.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Les dispositifs de gestion des eaux usées sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser. Ceux-ci devront se faire selon les règles applicables à la commune.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution technique ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point avec un recul minimal de :

- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,

- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point avec un recul minimal de :

- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.
- 3 mètres par rapport à la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Les constructions à destination d'habitation autorisées dans le secteur A doivent être implantées en tout point à une distance maximale de 50 mètres du bâtiment représentant le siège principal de l'exploitation agricole.

Une distance supérieure à 50 mètres pourra être acceptée exceptionnellement pour des motifs de topographie, d'accès, de milieu naturel d'intérêt (zone humide...).

Les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées en tout point à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale.

Article 9 – A : emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations est limitée à 50 m² par unité foncière.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur maximale est fixée à :

- 15 mètres hors tout pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages de faibles emprises (silos...).
- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les habitations.
- 3 mètres pour les annexes

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Article 11 – A : aspect extérieur

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.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords des constructions et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article 15 – A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

Définition (indicative) des différents secteurs de la zone N :

- **N** : il s'agit d'une zone naturelle et paysagère à protéger.
- **NZh** : il s'agit d'une zone naturelle humide à protéger au sein de laquelle l'occupation du sol est très limitée.
- **NL** : il s'agit d'une zone naturelle à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

Cette zone est en partie située dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux dont les prescriptions devront être strictement respectées.

Cette zone est en partie concernée par un risque de mouvement de terrain. Tout projet peut localement nécessiter un avis géotechnique préalable.

Cette zone est partiellement concernée par une servitude de protection des monuments historiques inscrits. Les projets sur les terrains concernés seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est partiellement concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et par des servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. La réglementation en vigueur devra être respectée.

Cette zone est partiellement concernée par des bois et forêts soumis au régime forestier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition particulière aux secteurs N:

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – N du présent règlement.

Dispositions particulières aux secteurs NZh :

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – NZh du présent règlement.

Dispositions particulières aux secteurs NL :

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – NL du présent règlement.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières aux secteurs N :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation forestière.
- Les opérations de rénovation, d'adaptation, d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes (sauf piscines) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect du site.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place de pistes cyclables ou cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur N ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques.
- Les constructions, installations, aménagements, travaux liés aux infrastructures ferroviaires.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place de pistes cyclables et/ou cheminements piétonniers.

Dispositions particulières aux secteurs NZh :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, travaux, installations et ouvrages collectifs lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et pour lesquels toute destruction du milieu naturel devra faire l'objet de compensations conformes au SDAGE.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect du site.
- Les opérations de rénovation ou d'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect du site.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place de pistes cyclables ou cheminements piétonniers, dans le respect du site.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.

Dispositions particulières au secteur NL :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations dévolus aux activités sportives et de loisirs.
- Les constructions et installations à destination de commerce à condition qu'elles soient liées au caractère de la zone et que la surface de vente totale sur l'ensemble de la zone NL n'excède pas 400 m².
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt général ou collectif
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles constituent un logement de fonction lié et nécessaire à une occupation du sol autorisée en secteur NL.
- Les aires de stationnement liées à une occupation du sol autorisée en secteur NL.
- Les opérations de rénovation, d'adaptation, d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect du site.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place de pistes cyclables et/ou cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur NL ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementés.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Les dispositifs de gestion des eaux usées sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser. Ceux-ci devront se faire selon les règles applicables à la commune.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution technique ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point avec un recul minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Dispositions particulières aux secteurs N :

- Les constructions et installations doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD1083 et d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- La règle ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Disposition particulière aux secteurs NZh :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD1083.
- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 0,5 mètre de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières au secteur NL :

- Les constructions et installations doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point avec un recul minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Disposition particulière aux secteurs N :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit sur limite soit avec un recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Disposition particulière aux secteurs NZh et NL :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit sur limite soit avec un recul d'au moins 0,5 mètre des limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Disposition particulière aux secteurs N :**

- Les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées en tout point à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale.

Article 9 – N : emprise au sol**Disposition particulière aux secteurs N :**

- L'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations est limitée à 50 m² par unité foncière.

Disposition particulière au secteur NL :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les habitations
- 3 mètres pour les annexes
- 12 mètres hors tout pour les autres constructions

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations

Les abords des constructions et installations doivent présenter un caractère soigné et entretenu.

Dispositions particulières au secteur NL :

- Les aires de stationnement non couvertes de 120 m² ou plus seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement réalisée.
- Tout projet devra être accompagné de plantations (arbres fruitiers et/ou feuillus à moyenne tige et/ou haies vives).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementée.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementée.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

