

MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU – COMMUNE DE COUSANCE

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC – Du 07 février au 07 mars 2022

Note d'opportunité relative à la mise en œuvre d'une modification de PLU de la commune de Cousance

Le PLU de la commune de Cousance a été approuvé le 12 juillet 2018 et rendu exécutoire depuis le 28 juillet 2018.

Trois ans après il apparaît judicieux de pouvoir le modifier sur certains points :

- Sauvegarder une zone artisanale et commerciale située le long de la rue principale (« La Grande Rue ») afin d'éviter le changement d'affectation des boutiques, magasins et commerces qui s'y situent afin qu'ils ne soient pas transformés en immeubles de rapport, mais conservent leur destination économique et commerçante.
- Répondre aux demandes d'administrés pour quelques aménagements notamment :

-pouvoir porter la hauteur des murs de clôture à 2m ;

-Autoriser sous certaine conditions les piscines en zone agricole, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État N° 389045 d'avril 2016 relative à la construction de piscine en zone agricole. dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

Préciser l'utilisation des sources en zone A : En cas de difficultés résultantes de la configuration du terrain, du coût ou de la distance au réseau public, l'alimentation à partir d'une source privée pourra être autorisée.

Simplifier les règles de prospect en zone A ; et UB

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. d'au moins 3m**
- Disposition particulière aux secteurs A :
- Autoriser à l'instar des zones UA et UB l'implantation de constructions en limite de propriété dans la zone A :

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. 2m de hauteur**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU – COMMUNE DE COUSANCE

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC – Du 07 février au 07 mars 2022

Contexte général de la modification simplifiée du PLU.

- Point n°1 : instauration d'une trame graphique le long de la rue principale pour la préservation des commerces.
- Point n°2 : précision réglementaire sur les possibilités liées aux annexes dans les zones agricoles.
- Point n°3 : ajustement réglementaire relatif à l'alimentation en eau potable dans les zones agricoles.
- Point n°4 : ajustements des règles de prospect dans la zone urbaine.
- Point n°5 : ajustements des règles de prospect dans la zone agricole.
- Point n°6 : ajustement des règles de hauteur pour les clôtures en zone urbaine.

Point n°1 :

Empêcher le changement de destination :

Rédaction actuelle de l'article 1 de la zone U

Cf. Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites [...]

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.

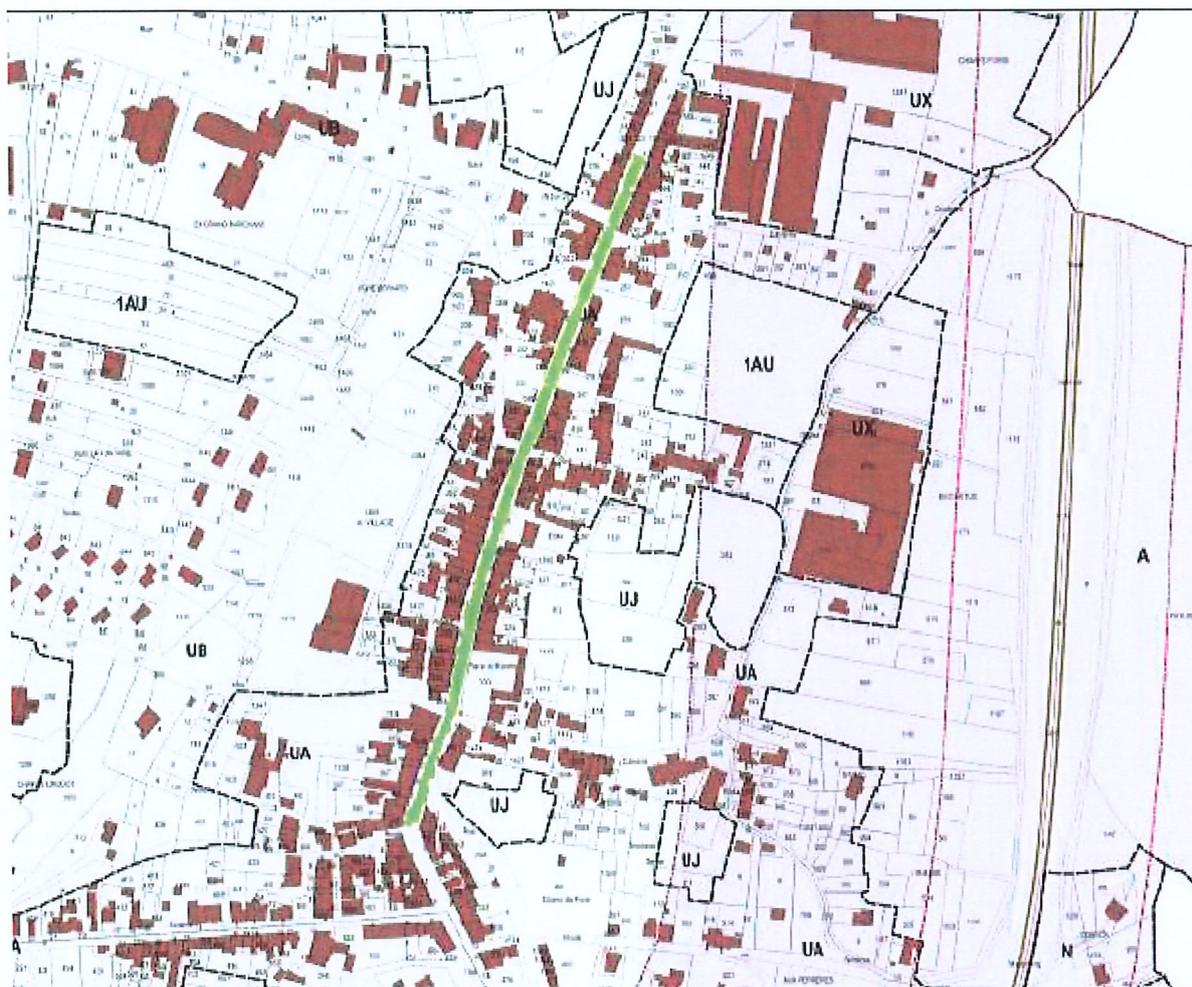
Rajouts :

Les changements de destination à usage d'habitat des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée des rues ou parties de rue repérées au règlement graphique.

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

Plan proposé :



- **Point n°2 : précision règlementaire sur les possibilités liées aux annexes dans les zones agricoles.**

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

[...] 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. « *Sauf piscine* » disparaît

- **Point n°3 : alimentation en eau potable dans les zones agricoles.**

[...] Cf. Article 4 –A du PLU : 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. Rajout :

L’alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place et *devra privilégier le réseau public. En cas de difficultés résultantes de la configuration du terrain, du coût ou de la distance au réseau public, l’alimentation à partir d’une source privée pourra être autorisée* dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l’Agence Régionale de Santé.

- **Point n°4 : ajustements des règles de prospect dans la zone urbaine.**

[...]

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

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

Rédaction modifiée de l'article 6 de la zone U

« La façade de la construction la plus proche de la voie doit être située à une distance minimale de 3 mètres ».

- **Point n°5 : ajustements des règles de prospect dans la zone agricole.**
- Rédaction actuelle de l'article 7 – A de la zone A [...] implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- recul minimal de : 3 mètres par rapport à la limite séparative qui en est le plus rapproché.
- Rédaction modifiée de l'article 7 de la zone A
- Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point :*soit sur limite, soit en observant un recul de 3 mètres minimum.*
- **Point n°6 : ajustement des règles de hauteur pour les clôtures en zone urbaine.**
- **Article 11 - U :** Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UJ :
- Clôtures : [...] Toute nouvelle clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Rédaction modifiée de l'article 11 de la zone U
- *Toute nouvelle clôture ne pourra excéder 2 mètres de hauteur en limite d'emprise publique et 2,60 mètres en limite séparative.*