

COMMUNE DE CORNUSSE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1 – Règlement écrit

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2015

Projet arrêté par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD
02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr



Agence Centre Bourgogne
122 – 124 rue du Faubourg Banner
45000 ORLEANS

02 38 61 07 94
centrebουργogne@biotope.fr

TABLE DES MATIERES

A – DISPOSITIONS S’APPLIQUANT A L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE	3
I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
II – DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL	6
III – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
IV – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE	8
B - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE GENERALISTE U	10
C - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE	12
D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	14
E - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE	17

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-26 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, le permis peut être refusé ou accordé à la condition de respecter des prescriptions particulières.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés dans la zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans la partie « OAP sectorielle ».

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Article L152-3 du code de l'urbanisme : 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.

Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 5 – EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, même s'il ne respecte pas les règles énoncées par le règlement. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 6 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être dans le cas de fouilles archéologiques ;
- d'être dans le cas de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUES DE REMONTEE DE NAPPE

Les nouvelles caves ou sous-sol sont interdits du fait du risque de remontée de nappe présent sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Près de l'ensemble du territoire est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argiles dont la cartographie départementale a été réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée par les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives élaborées par le BRGM et disponibles sur le site :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-et-reglementations>

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études techniques spécialisé.

En secteurs soumis au risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

II – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

N°	Localisation	Objectif de la réserve	Bénéficiaire
1	Le bourg	Chemin de 5 m de large	Commune

ARTICLE 2 – LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II – DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « 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 que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 2 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales tout en permettant les évolutions du bâtiment (ouverture d'une porte possible mais en respectant des caractéristiques traditionnelles. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsque la dangerosité, l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée comportera une prescription visant la replantation. La reconstruction d'un élément bâti pourra aussi être imposée.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE

Toute construction ou aménagements projetés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans la partie « OAP trame verte et bleue » pour la réservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

III – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments (matériaux, ...) sans empêcher son évolution (nouveaux percements reprenant les caractéristiques des percements anciens...).
- b - Les architectures étrangères à la région sont interdites (chalet suisse, mas provençal...).

ARTICLE 3 – TOITURE

- a - Les toitures des constructions principales ayant au moins deux versants doivent être réalisées en ardoises ou tuiles nuance vieille tuile ou matériaux de même aspect, avec une pente de toit minimale de 70%.
- b - Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.

- c - Les matériaux réfléchissants en toiture sont interdits.
- d - Les pentes et les matériaux de toiture des annexes ne sont pas réglementés. La couleur des toitures des annexes vues d'une voie ouverte à la circulation publique ou privée doit être en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE 2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
-
- a - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
 - b - Le long des voies publiques, la hauteur des murs ne pourra excéder 0,60 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie.
 - c - Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.
 - d - Un grillage seul doit obligatoirement être doublé d'une haie.
 - e - Les nouvelles clôtures (ou les réfections de clôture dans la mesure du possible) doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune, au moins dans la partie basse, soit par :
 - o un grillage à maille large (minimum 15 x 15 cm),
 - o un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,
 - o des ouvertures (minimum 15 x 15 cm) régulières tous les 10 m, au ras du sol dans les murs ou grillages.

IV – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 1 – ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être imposés afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

ARTICLE 2 – VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.

ARTICLE 3 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions des constructions existantes si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE 4 – EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

ARTICLE 6 – EAUX PLUVIALES

- a - Si un réseau collecteur existe, le gestionnaire peut autoriser le raccordement de la construction. Sinon, la gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe, avec l'accord du gestionnaire.

ARTICLE 7 – DEFENSE INCENDIE

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

ARTICLE 8 – ELECTRICITE

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE GENERALISTE U

La zone U comprend un secteur Uc réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt	✓		
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- e - Les installations photovoltaïques au sol

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles existantes à condition d'être à proximité immédiate des bâtiments existants.
- b - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances excessives pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

Dans le secteur Uc, seules sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- c - Les constructions à vocation culturelle, sportive, de loisirs et de tourisme telles que les salles d'art ou de spectacles, les musées...
- d - Les constructions à usage d'habitation nécessaire à la surveillance du site.
- e - Les constructions à vocation d'hébergement touristiques (y compris des habitations légères de loisirs).

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o annexes, terrasses non couvertes,
 - o situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
 - o un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre déjà implanté suivant le retrait défini,
 - o problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou réalisation d'un assainissement individuel,
 - o un projet d'aménagement d'ensemble.
- c - Les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des cours d'eau.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques avec au minimum une place de stationnement par construction à usage d'habitation.

C - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt	✓		
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition	✓		

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le respect de l'un des schémas prévus le document précité.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone à urbaniser, de ne pas générer de nuisances excessives pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement et de respecter les orientations d'aménagement.
- b - Les autres constructions autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o annexes, terrasses non couvertes,
 - o situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
 - o problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou réalisation d'un assainissement individuel,
 - o un projet d'aménagement d'ensemble.
- c - Les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des cours d'eau.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques avec au minimum une place de stationnement par construction à usage d'habitation.

D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole A comprend trois secteurs :

- Le secteur Ab, secteur de biodiversité correspondant aux secteurs de prairies, où les constructions sont interdites.
- Le secteur Ac, secteur constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées,
- Le secteur Apv, secteur prévu pour accueillir un parc photovoltaïque au sol.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs Ab, Ac et Apv, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, à l'exception des installations photovoltaïques au sol qui est interdit sauf dans le secteur Apv ;
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- c - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- d - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur au faîtage.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable et la taille des annexes est limitée à 30 m² (hors piscine).
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière. Le nombre d'annexes est limité à 4.

Dans le secteur Ac, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- e - Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur au faîtage.
 - o Conditions d'implantation : Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur Ac. Le nombre de bâtiments (principaux et annexes) est limité à 4.
 - o Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité : Les constructions peuvent être reliées aux réseaux publics (eau, électricité...) ou faire appel à des solutions alternatives en restant conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Apv, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

Les installations photovoltaïques au sol, dans le cadre d'un projet d'agrivoltaïsme.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres de l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les nouvelles constructions agricoles doivent s’implanter à 35 m des cours d’eau et les autres constructions nouvelles à au moins 10 m.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes doivent s’implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a - La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à 7 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

E - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE

La zone agricole N comprend trois secteurs :

- Le secteur Nb, secteur de biodiversité correspondant aux secteurs de bois, où les constructions sont interdites,
- Le secteur Nj, secteur de jardin où seules les annexes sont autorisées,
- Le secteur Nm, correspond au champ de tir militaire,
- Le secteur Npv, secteur prévu pour accueillir des installations photovoltaïques au sol.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Hébergement hôtelier et touristique		✓	
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs Nb, Nj, Nm et Npv, sont autorisées, sous réserve de remplir les conditions énoncées et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, à l'exception des installations photovoltaïques au sol qui sont interdites (sauf dans le secteur Npv) ;
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone ;
- c - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- d - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur au faîtage.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable et la taille des annexes est limitée à 30 m² (hors piscine).
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière. Le nombre d'annexes est limité à 4.

2 - Dans le secteur Nj, seules sont autorisées l'extension des constructions existantes dans la zone voisine U et leurs annexes, à condition de respecter les conditions suivantes :

- o Conditions de hauteur : ne pas dépasser 5 mètres au faîtage,
- o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable et la taille des annexes est limitée à 30 m² (hors piscine).
- o Condition de densité : le nombre d'annexes est limité à 4.

3 - Dans le secteur Nm, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- o Hauteur : la hauteur sera fixée en fonction des conditions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
 - o Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies ouvertes à la circulation,
 - o Densité des constructions : l'ensemble des constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière,
 - o Raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité : ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.
- a - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés, en particulier les constructions et installations militaires ou liées au champ de tir.
 - b - Les constructions agricoles y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 - Dans le secteur Npv, sont autorisées, sous réserve de prévoir l'intégration paysagère :

Les installations photovoltaïques au sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres de l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.
- c - Les nouvelles constructions doivent s’implanter à au moins 10 m des cours d’eau.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes doivent s’implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nm :

La hauteur sera fixée en fonction des conditions techniques nécessaires aux constructions autorisées.

Dans l’ensemble de la zone à l’exclusion du secteur Nm :

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à 7 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nm :

L’ensemble des constructions ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l’unité foncière

Dans l’ensemble de la zone à l’exclusion du secteur Nm :

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.