

# Commune de Boncourt-sur-Meuse

## Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



### Règlement modifié

«Vu pour être annexé à la délibération du 20/12/16  
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Boncourt-sur-Meuse,  
Le Maire,

2<sup>ème</sup> modification Simplifiée APPROUVÉ LE : 20/12/2016

Etude réalisée par :



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distrie  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

# Sommaire

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Titre 1 : Dispositions générales.....                         | p.3  |
| Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....    | p.7  |
| Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... | p.30 |
| Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....  | p.39 |
| Titre 5 : Dispositions applicables à la zone agricole.....    | p.44 |

## Titre I : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'urbanisme.

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Boncourt-sur-Meuse.

### **Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme qui restent applicables.

Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4 et L 421-5 du Code de l'urbanisme restent applicables.

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application des législations particulières, et qui sont reportées à titre indicatif sur le document « servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

Les principales dispositions qui s'appliquent aux « espaces boisés classés » conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont :

- ⇒ Tout changement d'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits
- ⇒ Les défrichements sont interdits
- ⇒ Les coupes et abattages sont soumis à autorisation

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

#### **3.1 Les zones urbaines**

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement, sont :

- ⇒ La zone UA : zone correspondant au bâti ancien
  - Le secteur UAg : secteur correspondant au bâti ancien avec unique possibilité d'y construire des jardins ou petits abris à matériel et des garages
- ⇒ La zone UB : zone correspondant au bâti récent à dominante pavillonnaire
  - Le secteur UBi : secteur concerné par un risque d'inondation faible
- ⇒ La zone UD : zone d'habitation caractérisée par des hameaux
- ⇒ La zone UL : zone réservée aux activités de loisirs

⇒ La zone UX : zone destinée à l'implantation d'activités artisanales

### 3.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement, sont :

⇒ La zone 1 AU: zone destinée à une urbanisation future à court et à moyen terme sous forme d'opérations d'aménagement

- Le secteur 1AUv : secteur avec obligation de conserver des vergers
- Le secteur 1AUmt : secteur réservé à la création de la maison de la truffe

⇒ La zone 2 AU : zone destinée à une urbanisation à long terme

### 3.3 Les zones naturelles

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement, sont :

⇒ La zone N : zone correspond aux parties du territoire communal à protéger en raison de la qualité paysagère et/ou environnementale

- Le secteur Nc : zone de protection de captage
- Le secteur Nca : zone destinée à l'exploitation d'une carrière
- Le secteur Neq : zone réservée aux activités équestres
- Le secteur Ni : zone de risque d'inondation
- Le secteur Nv : zone de vergers et jardins

### 3.4 Les zones agricoles

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement, sont :

⇒ La zone A : zone destinée aux activités agricoles

- Le secteur Ac : zone destinée à la construction de bâtiments liés à la direction administrative de l'exploitation agricole.

## Article 4 : Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

## Article 5 : Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les

travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par un sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

## Dispositions applicables à la zone UA

### Caractère de la zone

La zone UA se compose du centre ancien à forte densité. La zone est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanats non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

La zone UA se compose du secteur UAg correspondant au bâti ancien avec unique possibilité d'y construire des jardins ou petits abris à matériel et des garages.

La zone est concernée par un périmètre sonore et par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **I) Rappel**

Aucun.

#### **II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU**

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### **III) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs

- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les dépôts en tout genre
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et utilisations du sol admises dans la zone
- Toutes les occupations ou les utilisations du sol dans le secteur UAg sauf celles mentionnées à l'article 2

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Dans le secteur UAg, les abris de jardins ou petit abris à matériel et les garages dans les conditions prévues à l'article 9 et 10
- L'activité agricole existante
- Les constructions visant à abriter un élevage à usage familial si elles ne sont pas source de nuisance pour le voisinage
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Toute occupation et utilisation du sol sur une unité foncière nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis soit par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

## ZONE UA

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole dans les réseaux publics est interdit. Le rejet des effluents épurés doit s'effectuer de préférence vers le milieu superficiel par le biais ou non d'un réseau unitaire.

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute implantation de façade dans les dents creuses doit être située entre la façade implantée la plus près de la voie publique ou privée et celle la plus éloignée de la voie publique ou privée.

6.2 Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. Tout recul ne pourra pas être supérieur à 5 mètres.

6.3 Dans le secteur UAg, toute construction ne peut être implantée à moins de trois mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou ouverture à la circulation publique.

6.4 Dans le secteur UAg, les abris de jardins ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial pourront être implantés à l'arrière de l'unité foncière.

6.5 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.6 En cas de parcelles situées entre 2 voies ou à l'angle de 2 voies les règles précédentes pourront n'être appliquées que par rapport à une seule de ces voies.

## Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone

La zone UB est une zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanats non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

La zone UB comporte un secteur UBi caractérisé par des risques d'inondation faible où sont autorisées les constructions sous respect du PPRL

La zone UB est concernée par un périmètre sonore et par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### I) Rappel.

Aucun.

#### II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### III) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1: Occupations et utilisations du sols interdites

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes

#### Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs

#### Les installations et travaux divers suivants :

Les parcs d'attraction  
Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)  
Les dépôts en tout genre  
Les garages collectifs de caravanes

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et utilisations du sol admises dans la zone

#### Article 2: Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont admis:

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- L'activité agricole existante
- Les constructions visant à abriter un élevage à usage familial si elles ne sont pas source de nuisance pour le voisinage
- Les abris de jardin
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **Section 2: Conditions de l'occupation du sol**

#### Article 3: Accès et voirie

##### 3.1: Accès

Toute occupation et utilisation du sol sur une unité foncière nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis soit par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées :

à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie  
aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 4.1 Eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 4.2 Assainissement

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole dans les réseaux publics est interdit. Le rejet des effluents épurés doit s'effectuer de préférence *vers* le milieu superficiel par le biais ou non d'un réseau unitaire.

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

#### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1 Dans les dents creuses, les constructions doivent être édifiées soit entre la façade implantée la plus près de la voie publique ou privée et celle la plus éloignée de la voie publique ou privée soit avec un recul d'au moins 3 mètres**

**6.2 En dehors des dents creuses, sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.3 Les abris de jardins ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial pourront être implantés à l'arrière de l'unité foncière.

6.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.5 En cas de parcelles situées entre 2 voies ou à l'angle de 2 voies les règles précédentes pourront n'être appliquées que par rapport à une seule de ces voies.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, le recul minimal est de trois mètres.

7.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 7.

7.3 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux régies précitées.

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

Article 9 : Emprise au sol

Pour les abris de jardin ou petits abris à matériel et les constructions visant à abriter un élevage à usage familial, l'emprise au sol est limitée à 20m<sup>2</sup>, surface cumulée.

Article 10: Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur absolue des constructions n'excédera pas 11 mètres.

10.2 Pour les abris de jardin ou petits abris à matériel, les garages et les constructions visant à abriter un élevage à usage familial, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

10.3 Les règles précisées dans l'article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11: Aspect extérieur

Rappel : L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1 Aspect général

L'imitation de styles régionaux extérieurs à la région est interdite. Les matériaux de construction type bois sont autorisés.

Façade

11.1.1 Les façades enduites doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

Toitures

11.2.1 La pente des toits ne peut excéder

45%

11.2.2 Les toits plats sont interdits. Les toitures à pente unique sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

11.3 Les matériaux de couverture devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de rouge à brun.

11.4 Les couvertures en matériaux traditionnels ou en matériaux modernes teintés sont autorisées.

**Article 12: Stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements aménagés.

**Article 13: Espaces libres et plantations. espaces boisés classés**

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

**Section 3: Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 14: Coefficient d'Occupation du Sols (COS)**

Aucune prescription

## Dispositions applicables à la zone UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone d'habitation caractérisée par des hameaux.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### I) Rappel

Aucun.

#### II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### III) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'artisanat
  - L'hébergement hôtelier
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
- Les lotissements à usage exclusif d'activités
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les dépôts en tout genre
  - Les garages collectifs de caravanes

▪ Les affouillements

Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes
- Les abris de jardin
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

3.1 : Accès

Toute occupation et utilisation du sol sur une unité foncière nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis soit par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole dans les réseaux publics est interdit. Le rejet des effluents épurés doit s'effectuer de préférence vers le milieu superficiel par le biais ou non d'un réseau unitaire.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau recoltant ces eaux.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Toute implantation de façade dans les dents creuses doit être située entre la façade implantée la plus près de la voie publique ou privée et celle la plus éloignée de la voie publique ou privée.

6.2 Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. Tout recul ne pourra pas être supérieur à 5 mètres.

6.3 Les abris de jardins ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial pourront être implantés à l'arrière de l'unité foncière.

6.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.6 En cas de parcelles situées entre 2 voies ou à l'angle de 2 voies les règles précédentes pourront n'être appliquées que par rapport à une seule de ces voies.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, le recul minimal est de trois mètres.

7.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 7.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, surface cumulée.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur absolue des constructions n'excédera pas 11 mètres.

10.2 Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

10.3 Les règles précisées dans l'article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 : Aspect extérieur

Rappel : L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1 Les façades enduites doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements aménagés.

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sols (COS)

Aucune prescription

## Dispositions applicables à la zone UL

### Caractère de la zone

La zone UL est une zone réservée aux activités de loisirs.

La zone est concernée par un périmètre sonore et par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **I) Rappel**

Aucun

#### **II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU**

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### **III) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'habitation
  - L'artisanat
  - Commerce
  - L'hébergement hôtelier
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction

- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les dépôts en tout genre

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 4.2 Assainissement

###### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

###### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

#### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement ou en recul de l'alignement. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois mètres.

7.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 8 : Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

Article 9 : Emprise au sol

Aucune prescription

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder onze mètres.

10.2 Les règles précisées à l'article 10 ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 : Aspect extérieur

Rappel : 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.

11.1 Les façades enduites doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sols (COS)**

Aucune prescription

## Dispositions applicables à la zone UX

### Caractère de la zone

La zone UX est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales.

La zone est concernée par un périmètre sonore et par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### I) Rappel

Aucun.

#### II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### III) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'habitation
  - L'hébergement hôtelier
  - A l'exploitation agricole
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction

- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les dépôts en tout genre

**Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

**Article 3 : Accès et voirie**

**3.1 Accès**

Toute occupation et utilisation du sol sur une unité foncière nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis soit par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Article 4 : Desserte par les réseaux**

**4.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau, les constructions devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau recoltant ces eaux.

##### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

##### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 130.

6.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

##### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait sous réserve des prescriptions ci-dessous :

7.2 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

7.3 Toute implantation inférieure à 10 mètres, à partir de l'axe du ruisseau du Béquillon, est interdite.

7.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

##### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

##### Article 9 : Emprise au sol

Aucune prescription

##### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder onze mètres.

10.2 Les règles précisées à l'article 10 ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements aménagés. Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sols (COS)

Aucune prescription

### Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Dispositions applicables à la zone 1 AU

### Caractère de la zone

La zone 1 AU est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée et dont l'équipement est prévue à court et à moyen terme.

La zone est concernée par le secteur 1AUv (secteur avec obligation de conserver des vergers) et par le secteur 1AUMt (destiné à la construction de la maison de la truffe et ses annexes).

La zone est concernée par un périmètre sonore et par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### I) Rappel

Aucun

#### II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### III) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'artisanat
  - L'hébergement hôtelier
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs

- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les dépôts en tout genre
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et utilisations du sol admises dans la zone

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les abris de jardin ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 4.2 Assainissement

###### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

###### 4.2.2 Eaux pluviales

## **ZONE 1 AU**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau recoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies avec un recul minimal de cinq mètres et maximal de dix mètres.

6.2 Dans le secteur 1AUv, les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'alignement.

6.3 Le secteur 1 AUmt n'est pas soumis aux règles précitées.

6.4 Les abris de jardins ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial pourront être implantés à l'arrière de l'unité foncière.

6.5 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.6 En cas de parcelles situées entre 2 voies ou à l'angle de 2 voies les règles précédentes pourront n'être appliquées que par rapport à une seule de ces voies

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toute construction peut s'implanter en limite séparative ou en retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 Le secteur 1 AUmt n'est pas soumis aux règles précitées.

7.3 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un ensoleillement suffisant des pièces principales et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

### **Article 9 : Emprise au sol**

9.1 Aucune prescription pour les constructions à usage d'habitation.

9.2 Pour les abris de jardin ou petits abris à matériel et les constructions visant à abriter un élevage à usage familial, l'emprise au sol est limitée à 20m<sup>2</sup>, surface cumulée.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur maximale de tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder neuf mètres.

10.2 Pour les abris de jardin ou petits abris à matériel, les garages et les constructions visant à abriter un élevage à usage familial, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

10.3 Les règles précisées à l'article 10 ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### Article 11 : Aspect extérieur

Rappel : 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.

L'imitation de styles régionaux extérieurs à la région est interdite. Les matériaux de construction type bois sont autorisés.

#### Toitures

11.1 Les matériaux de couverture devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de rouge à brun.

11.2 Les couvertures en matériaux traditionnels ou en matériaux modernes teintés sont autorisées.

#### Façades

11.3 Les façades enduites doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

11.4 Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visible de l'extérieur, en cas d'impossibilité, ils doivent présenter une façade vue dont la hauteur est inférieure à 7 centimètres. Les coffrets roulant doivent s'harmoniser avec la teinte de la façade.

#### Clôtures

11.5 Pour les clôtures sur rue, les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés bruts.

11.6 Le secteur 1 AUmt n'est pas soumis aux règles précitées.

#### Article 12 : Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Il est demandé deux places de stationnement minimum par habitation.

12.3 Le secteur 1 AUmt n'est pas soumis aux règles précitées.

**Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

Dans le secteur 1AUv, il est obligatoire de laisser 25% de la surface en vergers.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Aucune prescription

## Dispositions applicables à la zone 2 AU

### Caractère de la zone

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future non équipée et dont l'équipement est prévu à long terme.

La zone est concernée par le transport de matières dangereuses identifiées dans le Plan de Prévention des Risques applicable à la commune.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### I) Rappel

Aucun.

#### II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### III) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'artisanat
  - L'hébergement hôtelier
  - La fonction d'entrepôt
  - A l'exploitation agricole ou forestière
  - Les habitations
  - Les bureaux et les commerces
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs résidentiels de loisirs

- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les dépôts en tout genre
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et utilisations du sol admises dans la zone

Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone
- Les abris de jardin ou petits abris à matériel, les constructions visant à abriter un élevage à usage familial
- Les constructions et installations publiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Aucune prescription

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services du concessionnaire.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer avec un recul compris entre cinq mètres et dix mètres.

6.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toute construction pourra être édifiée en limite ou en recul des limites séparatives (trois mètres).

7.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Aucune prescription

Article 9 : Emprise au sol

Il est obligatoire de laisser 25% de la surface en vergers.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Aucune prescription

Article 11 : Aspect extérieur

Rappel : aux termes de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 : Stationnement

Aucune prescription

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Aucune prescription

## Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles

## Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone correspondant aux parties du territoire communal à protéger en raison de la qualité paysagère et/ou environnementale.

La zone N se compose du secteur Nc (correspondant à la protection de captage), du secteur Nca (destinée à l'exploitation d'une carrière), du secteur Neq (réservée aux activités équestres), du secteur Ni (zone inondable), du secteur Nv (une zone de jardins et de vergers).

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **I) Rappel**

Aucun.

#### **II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU**

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### **III) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits :

- Toutes les occupations ou les utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2

### Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics
- Les constructions directement liées à l'économie forestière ou à la chasse
- Les extensions mesurées de 25% de la surface existante et les travaux de confortation sur les constructions existantes
- Dans le secteur Nc et Ni : l'édification de clôtures agricoles ou sylvicoles
- Dans le secteur Ni : les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du chemin de fer sous réserve de respecter les dispositions du PPRI

- Dans le secteur Nca : les constructions et installations directement liées à l'exploitation de carrières
- Dans le secteur Neq : les bâtiments liés à l'activité équestre
- Dans le secteur Nv : les abris de jardins ou petit abris à matériel, dans la limite d'un seul par unité foncière

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 : Accès et voirie**

Toute occupation ou utilisation du sol qui nécessite un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance de l'occupation et d'utilisation du sol.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- A l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- Aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

4.2.1 Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées si ce réseau existe. En l'absence de réseau, les constructions devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 Dans le secteur Neq, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Toute construction ne peut être implantée à moins de dix mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation publique.

6.2 Dans le secteur Nca, aucune construction n'est possible à moins de 20 mètres de l'alignement des voies.

6.3 Dans le secteur Neq, toute construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et ouvertures à la circulation et à moins de 25 mètres de la route départementale 130 à partir de l'alignement.

6.4 Dans le secteur Nv, toute construction ne peut être implantée à moins de trois mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

6.5 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toute construction pourra être édifiée en limite ou en recul des limites séparatives.

7.2 Dans le secteur Neq :

- Toute construction doit respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives
- Les constructions devront respecter une distance de 80 mètres par rapport aux limites des zones UB et UL
- Les constructions devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers prévues par la réglementation sanitaire en vigueur (RSD)
- Toute implantation inférieure à 10 mètres, à partir de l'axe du ruisseau du Béquillon, est interdite

7.3 Dans le secteur Nv, toute construction peut s'implanter en limite séparative ou en retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

8.1 Dans le secteur Neq, les constructions peuvent être contiguës. La distance entre les constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq mètres.

8.2 Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 9 : Emprise au sol

9.1 Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

9.2 Dans le secteur Nv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 Dans le secteur Nca, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

10.2 Dans le secteur Neq, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

10.3 Dans le secteur Nv, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

10.4 Dans le secteur Ni, la hauteur absolue des constructions liées à l'usage ferroviaire n'excédera pas 11 mètres.

10.4 Les règles précisées à l'article 10 ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### Article 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1 Dans le secteur Nv :

Règles à respecter :

- Couvertures en matériaux traditionnels ou en matériaux modernes teintés
- Le blanc, les teintes vives et les matériaux brillants sont interdits en parement comme pour les toitures

#### Article 12 : Stationnement

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

#### Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales pourront être privilégiées (document du PNR consultable à la fin du règlement).

### Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sols (COS)

Aucune prescription

## Titre 5 : Dispositions applicables à la zone agricole

## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole ou sylvicole. Elle contient également les emprises ferroviaires.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **I) Rappel**

Aucun.

#### **II) Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU**

L'édification de clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 et suivant du code de l'urbanisme.

#### **III) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à autorisation.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises à l'article 2.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à des bâtiments d'exploitation agricole en zone A et qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant ou de ses salariés
- Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole ainsi que les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes
- Les bâtiments liés à l'activité sylvicole
- Dans le secteur Ac, les bâtiments liés à la direction administrative de l'exploitation agricole

- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 : Accès et voirie**

Toute occupation ou utilisation du sol qui nécessite un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par application de l'article 682 du code civil d'une largeur répondant à l'importance de l'occupation et d'utilisation du sol.

Les voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies et aux usages qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées si ce réseau existe. En l'absence de réseau, les constructions devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux.

En l'absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Aucune prescription

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute construction ne peut être implantée à moins de dix mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

6.2 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.3 Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toute construction doit respecter une distance minimale de cinq mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les constructions agricoles ou sylvicoles devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers prévues par la réglementation sanitaire en vigueur. Elles devront respecter cette même distance par rapport aux limites des zones U et AU.

7.3 Pour les autres limites, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

7.4 Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

7.5 Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

8.1 Les constructions peuvent être contiguës. La distance entre les constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

8.2 Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### Article 9 : Emprise au sol

Aucune prescription

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel : la hauteur de construction est la différence d'altitude entre le point de construction le plus haut et le niveau du sol avant travaux (point le plus bas en cas de pente).

10.1 La hauteur maximale des constructions d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2 La hauteur maximale des constructions à usage agricole et sylvicole ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

10.3 La hauteur absolue des constructions liées à l'usage ferroviaire n'excédera pas 11 mètres.

10.4 Les règles précisées à l'article 10 ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Article 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

Pour les constructions à usage d'habitation :

#### 11.1 Aspect général

L'imitation de styles régionaux extérieurs à la région est interdite. Les matériaux de construction type bois sont autorisés.

#### Façade

11.1.1 Les façades enduites doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.

#### Toitures

11.2.1 La pente des toits ne peut excéder 45%

11.2.2 Les toits plats sont interdits.

11.3 Les toitures pourront être recouvertes en tuile ou en tôle d'un coloris allant de rouge à brun.

11.4 Les couvertures en matériaux traditionnels ou en matériaux modernes teintés sont autorisées.

11.5 Le faîtage de la construction principale sera parallèle à la voie.

11.6 Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales pourront être privilégiés (document du PNR consultable à la fin du règlement).

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sols (COS)

Aucune prescription