

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE MERY SUR CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU d'origine adopté par le Conseil Municipal le
8 mars 2007

Modification du projet de PLU arrêté par le
Conseil Municipal le 24 septembre 2010

Modification du PLU adopté par le Conseil
Municipal le 23 septembre 2011

Acte déposé à la
Méry sur Cher le 26 septembre 2011
Le Maire

Spus-Préfecture le

27 SEP. 2011



Elaboration de la modification du PLU réalisée
par le Conseil Municipal

Photocopie certifiée conforme
à l'original
MERY-SUR-CHER, le 3/04/2012
Le Maire,

Commune de Méry sur Cher

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 -</u>	DISPOSITIONS GENERALES	page 3
<u>TITRE 2 -</u>	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	page 6
	Chapitre 1 - Zone Ua	page 6
	Chapitre 2 - Zone Ub	page 12
	Chapitre 3 - Zone Ue	page 17
<u>TITRE 3 -</u>	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	page 21
	Chapitre 1 - Zone AU	page 21
<u>TITRE 4 -</u>	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES	page 22
	Chapitre 1 - Zone A	page 22
	Chapitre 2 - Zone N	page 26

TITRE 1**Dispositions générales****ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Méry sur Cher

ARTICLE 2 – Portée respective du P.L.U. et autres dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

- Textes de référence :
 - ~ Loi n° 2000-1208 dite solidarité et renouvellement urbain "SRU" du 13 décembre 2000
 - ~ Loi n° 2003-590 dite urbanisme et habitat "UH" du 02 juillet 2003

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales d'urbanisme édictées dans le code de l'urbanisme des articles R 111-1 à R 111-24.

Toutefois, en application de l'article R 111-1, les articles suivants devront être respectés :

- ~ R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
 - ~ R 111.4 : Accès et desserte des terrains, stationnement
 - ~ R 111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
 - ~ R 111.21 : Conservation des sites, paysages naturels ou urbains
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment de celles permettant de refuser une autorisation d'occupation des sols sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (Article L 421.4)
 - Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, listées en annexe du document conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, couvrent l'espace déjà urbanisé et équipé de la commune (article R 123.5 du code de l'urbanisme).

Elles se divisent en :

- ~ Zone Ua, correspondant géographiquement au cœur de village, zone urbaine à dominante d'habitat,
- ~ Zone Ub, correspondant géographiquement à une zone proche du cœur de village d'habitat moyennement concentré et aux écarts principaux : les Agards, les Berthes, les Briants, les Forges, les Assis et la Bruère.

~ Zone Ue, correspondant géographiquement à la zone d'activités créée le long de la RD 2076.

Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, couvrent l'espace, non équipé, destiné à l'urbanisation future de la commune (article R 123.6 du code de l'urbanisme).

Trois zones à urbaniser sont créées :

~ La première est située au cœur du village entre la route du Tertre et le chemin des Terres.

Un chemin rural qui n'est plus utilisé aujourd'hui pourra servir de desserte au moment de l'aménagement.

Deux emplacements réservés sont également prévus pour créer d'autres accès à cette zone.

~ La seconde est située à l'ouest du chemin des Terres, entre la route des Macaires et jusqu'à et y comprise la zone du Grand Chemin.

~ La troisième est située au sud de la route des Macaires, à l'ouest de la route du tertre.

Les deux premières zones seront aménagées en priorité, la troisième n'étant créée, qu'en cas de besoin, dans le cadre du développement durable.

La zone agricole dite zone A, à laquelle les dispositions du titre 4, couvrent un espace destiné aux activités agricoles (article R 123.7 du code de l'urbanisme).

Elle est située essentiellement dans la partie nord-ouest de la commune et dans la partie est du bourg, limitée entre l'ancienne route nationale et le canal de Berry.

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments situés en zone agricole dès lors que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole.

La zone naturelle dite zone N, de protection des milieux naturels et des paysages à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4, représente tout le reste du territoire communal. C'est-à-dire que la zone N couvre l'espace non urbanisé de la commune et non destiné à l'être (Article R123-8 du code de l'urbanisme) et non inclus en zone A.

« A l'intérieur de cette zone, trois sous-zones sont créées :

Une première sous-zone Nb est créée pour toutes les constructions isolées de la commune.

Une seconde sous-zone Nh est créée essentiellement pour les hameaux principaux (les Forges, les Agards, les Berthes, les Briants, les Assis, la Bruère.), dans laquelle conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, des constructions neuves peuvent être autorisées.

Une troisième sous-zone Ni est créée pour toute la zone inondable située au sud de la voie ferrée.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123.32 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

- Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du plan d'occupation des sols initial.

(....)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone. Si une demande de permis de construire concernant la modification de ce bâtiment existant aurait pour effet d'accroître la discordance entre les caractéristiques de ce bâtiment et les règles fixées par le PLU, il ne peut être accordé.

ARTICLE 5 – Dispositions diverses

• Protection du patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 05 février 1986 et de l'article R. 111.3.2 du code de l'urbanisme, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

• Implantation des constructions

Conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ~ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ~ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ~ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ~ aux réseaux d'intérêt public
- ~ à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones et contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - Zone Ua

La zone Ua délimite le bourg de Méry sur Cher, le cœur de village.

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

Rappels :

- *L'édification des éléments de clôtures ou de portail sont soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 qui a instauré ce régime de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 qui a instauré ce régime de permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune et à l' article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE Ua. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux divers,
- Les exhaussements du sol

ARTICLE Ua. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous condition :

- les permis groupés ou immeubles collectifs à condition qu'ils soient liés à une opération à but social approuvée par la municipalité,
- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles comportent un nombre de lots inférieur ou égal à 3.
- les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou commerciales, à condition d'être compatibles avec les infrastructures devant les desservir et de n'occasionner aucune nuisance ou pollution importante pour le voisinage et de ne pas servir à une activité industrielle,
- les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (déclaration ou autorisation), à condition que leur activité soit compatible avec les infrastructures existantes et que les nuisances et les risques de fonctionnement defectueux ou d'accident, soient compatibles avec le voisinage,
- les abris de jardin familiaux sans fondation sous réserve d'être compatible avec le paysage environnant.
- Le camping, le stationnement des caravanes ou des camping-cars n'est autorisé que sur l'espace public spécialement prévu à cet effet.

- les sous-sols de constructions sont autorisés si la nature du terrain le permet.
- Les affouillements du sol s'ils sont nécessaires à l'assainissement, la sécurité incendie ou pour l'agrément s'ils ne sont pas soumis à la loi sur l'eau

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

Elles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre d'assurer la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 m.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 m avec une chaussée de 3 m.

Les voies en impasse, si elles ont une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées en leur partie terminale de façon à permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

- **Accès :**

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, répondant aux conditions de voirie et d'accès du présent article, et, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir une largeur de 5 m au moins et leur longueur entre la voie publique et l'entrée du terrain à construire doit être au maximum de 40 m.

~ La largeur et la hauteur des entrées cochères doivent être adaptées à l'usage des constructions qu'elles doivent desservir tout en ayant une largeur et une hauteur de 3,50 m au moins.

ARTICLE Ua. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement :**

~ Eaux usées : Elles devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration.

L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

~ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Les raccordements pour l'électricité et les télécommunications doivent être ensevelis.

ARTICLE Ua. 5 – Caractéristiques des terrains

La surface du terrain doit être suffisante pour installer un assainissement individuel aux normes qui tiendra compte, entre autres, de la nature du sol, de la configuration de la parcelle, de la pente du terrain...

La longueur de façade du terrain sur voie ouverte à la circulation publique doit être au moins égale à 22m

ARTICLE Ua. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
Le long de la RD 2076, elle devra être de 15 m.
- Toutefois, des implantations à moins de 5 m, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées afin de tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de contraintes spécifiques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, leur extension est autorisée vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.

- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.

ARTICLE Ua. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

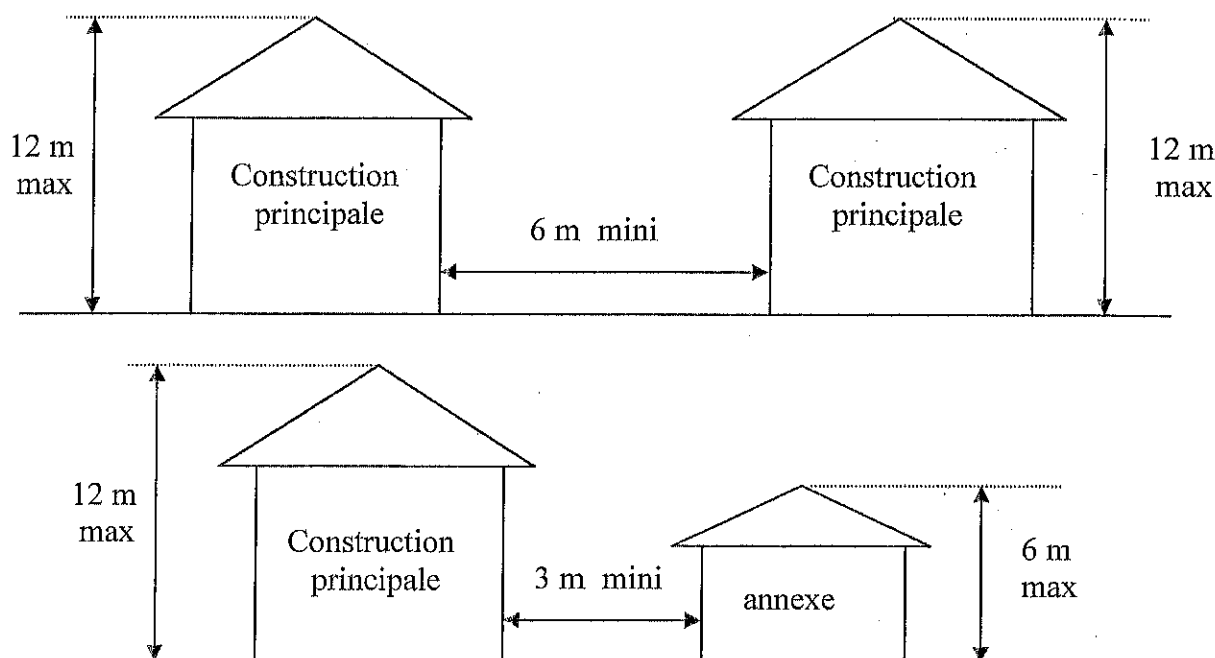
Les constructions peuvent être implantées

- sur la limite séparative, s'il s'agit de constructions annexes et que leur hauteur est inférieure à 6m du sol naturel au faîte du toit.
- En retrait de la limite séparative pour toutes les autres constructions. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6m .

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, les extensions sont admises. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.

ARTICLE Ua. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les deux points les plus proches de deux bâtiments soit au moins égale à 3m, avec un minimum de 6m entre deux constructions principales.

**ARTICLE Ua. 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra dépasser 10 % de la surface totale du terrain. L'emprise au sol totale des constructions annexes ne pourra dépasser 5% de la surface totale du terrain. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions devra permettre de respecter le COS défini à l'article Ua. 14.

ARTICLE Ua. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

En tout état de cause, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 12 m au faite du toit depuis le sol naturel, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe sa hauteur ne doit pas dépasser 6m au faite du toit.

ARTICLE Ua. 11 – Aspect extérieur

- L'implantation, l'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone avoisinante, ils doivent s'harmoniser ou être à l'identique des constructions voisines. Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par

l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu rural et paysager dans lequel il s'insère.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques sont interdits.

Les enduits des façades et murs de clôture devront être d'une couleur qui respecte le style local et s'intègre parfaitement au voisinage, en étant compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

- Les équipements de chauffage ou de climatisation doivent s'intégrer dans le paysage et doivent, autant que possible, ne pas être visibles de la voie publique.
- Lorsque la partie visible du sous-sol est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, elle doit être traitée comme l'ensemble de la construction (spécialement en ce qui concerne les enduits et les couleurs).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- Les buttes de terre rapportées ne sont autorisées que si elles n'augmentent pas de plus de 10 % la pente du terrain naturel.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises, tuiles vieilles ou autre matériau de même aspect, avec une inclinaison de 35° minimum. Pour les bâtiments annexes, accolés à la construction principale, un seul versant peut être autorisé.
- Les constructions annexes accolées à la construction principale devront présenter une unité d'aspect (enduit, toiture ...) avec celle-ci.

Les constructions annexes, non accolées à la construction principale, pourront être réalisées avec des matériaux différents de celle-ci à condition, toutefois, qu'elles s'intègrent correctement au milieu avoisinant.

Les palissades ou murs en bordure ou à l'intérieur des propriétés devront s'intégrer au milieu environnant et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer au milieu avoisinant. Les clôtures pleines (murs) doivent être construites en un matériau unique et sont interdites en façade. Sur les limites séparatives, leur hauteur ne peut dépasser 2 m. Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.80 m. Le long de la RD 2076, les clôtures en façade devront être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe de la chaussée (soit 3,5 m de chaussée + 6,5 m depuis la bordure des trottoirs de chaque côté de la route)

Des critères esthétiques différents à ceux énoncés ci-dessus, peuvent être admis, s'ils contribuent à la qualité d'un projet sans porter atteinte aux caractères des lieux ni à l'environnement.

ARTICLE Ua. 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement
- pour les constructions à usage d'activités, une surface de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments

- En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, distant de moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de la réalisation desdits emplacements.

ARTICLE Ua. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

- Les arbres existants remarquables doivent être conservés ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 40 % de la surface du terrain qui s'harmonise avec le caractère paysager et rural de la commune.
- Les terrains doivent être aménagés et régulièrement entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, ni au bon aspect de l'îlot, du quartier et du site.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone sera de 0.2

CHAPITRE 2 - Zone Ub

La zone Ub délimite des zones modérément urbanisées. Elle correspond essentiellement à la route des Macaires et à de petites zones limitrophes de la zone Ua.

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

Rappels :

- *L'édification des éléments de clôtures ou de portail sont soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 qui a instauré ce régime de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 qui a instauré ce régime de permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE Ub. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les permis groupés,
- les immeubles collectifs,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux divers,
- les exhaussements du sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes

ARTICLE Ub. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous condition :

- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles comportent un nombre de lots inférieur ou égal à 3.
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou commerciales, à condition d'être compatibles avec les infrastructures devant les desservir et de n'occasionner aucune nuisance importante pour le voisinage et de ne pas servir à une activité industrielle,
- les installations classées compatibles avec le caractère rural de la commune, quel que soit leur régime (déclaration ou autorisation), à condition que leur activité soit compatible avec les infrastructures existantes et que les nuisances et les risques de fonctionnement défectueux ou d'accident, soient compatibles avec le voisinage,
- les abris de jardin familiaux sans fondation sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- les sous-sols des constructions seront autorisés si la nature du terrain le permet.
- Les affouillements du sol s'ils sont nécessaires à l'assainissement, la sécurité incendie ou pour l'agrément s'ils ne sont pas soumis à la loi sur l'eau.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

Elles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre d'assurer la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 m.

Une voie nouvelle qui aura à desservir un nombre de logements supérieur ou égal à dix, devra avoir une largeur minimale de 8 m avec une chaussée de 5 m.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 m avec une chaussée de 3 m.

Les voies en impasse, si elles ont une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées en leur partie terminale de façon à permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

- **Accès :**

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, répondant aux conditions de voirie et d'accès du présent article, et, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir une largeur de 5 m au moins et leur longueur entre la voie publique et l'entrée du terrain à construire doit être de maximum 40 m.

~ La largeur et la hauteur des entrées cochères doivent être adaptées à l'usage des constructions qu'elles doivent desservir tout en ayant une largeur et une hauteur de 3,50 m au moins.

ARTICLE Ub. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement :**

~ Eaux usées : Elles devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

~ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété)

seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• **Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Les raccordements pour l'électricité et les télécommunications doivent être ensevelis.

ARTICLE Ub. 5 – Caractéristiques des terrains

- En absence du réseau d'assainissement collectif, la surface du terrain doit être suffisante pour installer un assainissement individuel aux normes, qui tiendra compte, entre autres, de la nature du sol, de la configuration de la parcelle, de la pente du terrain,
- Afin de conserver à la zone Ub son intérêt paysager et son caractère rural et vert, tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de 1500 m². En cas de « N » constructions principales le terrain doit avoir une surface de « N » fois 1500m².
- De plus, tous les terrains issus d'une division postérieure à la date de publication du P.L.U. devront avoir cette surface minimale, même s'ils sont déjà bâtis.
- La longueur de façade du terrain sur voie ouverte à la circulation publique doit être au moins égale à 25m

ARTICLE Ub. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
Le long de la RD 2076, elle devra être de 75m.
Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, leurs extensions sont autorisées vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.

ARTICLE Ub. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- En retrait de la limite séparative pour toutes les constructions principales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6m .
Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, les extensions sont admises. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.

- Sur la limite séparative, pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 6m du sol naturel au faîte du toit.
- **ARTICLE Ub. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les deux points les plus proches de deux bâtiments soit au moins égale à 3m, avec un minimum deux 6m entre deux constructions principales.

(Voir schéma Ua. 8)

ARTICLE Ub. 9 – Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE Ub. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction principale, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

En tout état de cause, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 12 m au faîte du toit depuis le sol naturel, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe sa hauteur ne doit pas dépasser 6m au faîte du toit.

ARTICLE Ub. 11 – Aspect extérieur

- L'implantation, l'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone avoisinante, ils doivent s'harmoniser ou être à l'identique des constructions voisines. Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu rural et paysager dans lequel il s'insère.
Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- Les enduits des façades et murs de clôture devront être d'une couleur qui respecte le style local et s'intègre parfaitement au voisinage, en étant compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.
- Les équipements de chauffage ou de climatisation doivent s'intégrer dans le paysage et doivent, autant que possible, ne pas être visibles de la voie publique.
- Lorsque la partie visible du sous-sol est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, elle doit être traitée comme l'ensemble de la construction (spécialement en ce qui concerne les enduits et les couleurs).
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- Les buttes de terre rapportées ne sont autorisées que si elles n'augmentent pas de plus de 10 % la pente du terrain naturel.

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises, tuiles vieilles ou autre matériau de même aspect, avec une inclinaison de 35° minimum. Pour les bâtiments annexes, accolés à la construction principale, un seul versant peut être autorisé.
- Les constructions annexes accolées à la construction principale devront présenter une unité d'aspect (enduit, toiture ...) avec celle-ci.
Les constructions annexes, non accolées à la construction principale, pourront être réalisées avec des matériaux différents de celle-ci à condition, toutefois, qu'elles s'intègrent correctement au milieu avoisinant.
Les palissades ou murs en bordure ou à l'intérieur des propriétés devront s'intégrer au milieu environnant et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer au milieu avoisinant.
Les clôtures pleines (murs) doivent être construites en un matériau unique et sont interdites en façade. Sur les limites séparatives, leur hauteur ne peut dépasser 2 m.
Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.80 m.
Le long de la RD 2076, les clôtures en façade devront être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe de la chaussée (soit 3,5 m de chaussée + 6,5 m depuis la bordure des trottoirs de chaque côté de la route)

Des critères esthétiques différents à ceux énoncés ci-dessus, peuvent être admis, s'ils contribuent à la qualité d'un projet sans porter atteinte aux caractères des lieux ni à l'environnement.

ARTICLE Ub. 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.
- Il doit être prévu :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement
 - pour les constructions à usage d'activités, une surface de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments

ARTICLE Ub. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

- Les arbres existants remarquables doivent être conservés ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.
La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 60 % de la surface du terrain, qui s'harmonisent avec le caractère paysager et rural de la commune.
- Les terrains doivent être aménagés et régulièrement entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, ni au bon aspect de l'îlot, du quartier et du site.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est de 0,1.

CHAPITRE 3 - Zone Ue

La zone Ue délimite la zone à usage d'activités créée entre la RD 2076 et la route de Theillay.

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

Rappels :

- *L'édification des éléments de clôtures ou de portail sont soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 qui a instauré ce régime de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 qui a instauré ce régime de permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE Ue. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les utilisations ou occupations du sol qui ne sont pas liées à l'activité de la zone.

ARTICLE Ue. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les infrastructures devant les desservir:

- les constructions, installations (classées ou non) ou lotissements à usage d'activités artisanales, de productions intellectuelles ou de négoce (au sens défini par le code de l'artisanat), à condition qu'elles respectent les normes et règlements en vigueur sur les nuisances éventuelles,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- les équipements et infrastructures publics à condition qu'ils soient liés à l'activité de la zone,
- les dépôts de véhicules et de matériaux divers s'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité générale de la zone ou l'environnement et s'ils sont dissimulés aux regards.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

Elles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre d'assurer la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 m avec 3 m de chaussée.

Les voies en impasse, si elles ont une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées en leur partie terminale de façon à permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Tout découpage devra permettre la desserte future du surplus de la zone.

- **Accès :**

- ~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE Ue. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement :**

- ~ Eaux usées : Elles devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

- ~ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis pour l'électricité et les télécommunications peuvent être imposés.

ARTICLE Ue. 5 – Caractéristiques des terrains

En absence du réseau d'assainissement collectif, un terrain est constructible si sa surface est suffisante pour installer une installation d'assainissement individuel aux normes. Cette surface tient compte, en autres, de la configuration du terrain, la nature du sol, la pente du terrain ...

Par ailleurs, la configuration des terrains devra permettre d'assurer l'aménagement de la zone restante.

ARTICLE Ue. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.

- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.
- Des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, de la configuration du terrain ou de la nature du bâtiment à édifier.

ARTICLE Ue. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cas d'une adaptation mineure ou pour l'implantation de petits ouvrages publics, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE Ue. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vus sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3 m entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue. 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 55 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE Ue. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faite du toit depuis le sol naturel, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises si leurs caractéristiques techniques l'imposent mais à condition que ces constructions s'intègrent au paysage.

ARTICLE Ue. 11 – Aspect extérieur

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigeraient, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.
- Les enduits des façades et murs de clôture devront être d'une couleur s'intégrant parfaitement au voisinage,
- L'aspect des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doit être conforme aux dispositions de l'article Ua. 11.

ARTICLE Ue. 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement
- pour les constructions à usage de bureau, une surface de stationnement pour 20 m² de la surface de plancher hors œuvre
- pour les bâtiments artisanaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, distant de moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de la réalisation desdits emplacements.

ARTICLE Ue. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

- Les surfaces libres de toute occupation, et notamment la marge de recul par rapport aux voies, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Le long des limites jouxtant une zone U, même séparée par une voie publique de circulation et le long des limites intérieures, une haie devra être plantée afin de constituer un écran visuel et de protéger l'environnement immédiat.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - Zone AU

Les zones AU délimitent des zones non équipées, destinées à une fonction mixte d'habitat et d'activités.

Ces zones ne seront ouvertes à la construction qu'après réalisation des équipements permettant de les desservir en voirie et réseaux.

L'aménageur devra présenter un schéma d'aménagement global de la zone à aménager mais aussi prendre en compte le surplus de cette zone AU, notamment en ce qui concerne la voirie et les réseaux.

Les articles qui lui seront alors applicables sont ceux de la zone Ub, de Ub. 1 à Ub. 14.

Cette zone AU est divisée en trois grands secteurs :

- ~ la première correspond essentiellement aux lieux-dits du Bouchi et du Perriau : cette zone est la zone à aménager prioritairement dans la commune.
- ~ la seconde correspond à un territoire situé à l'ouest du chemin des Terres, entre la route des Macaires et jusqu'à et y compris la zone du Grand Chemin.
- ~ la troisième correspond à un territoire situé au sud de la route des Macaires et à l'ouest de la route du tertre.

Les zones concernées n'étant pas équipées, une modification du PLU sera nécessaire pour les ouvrir à l'urbanisation dans les conditions précisées ci-dessus.

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

CHAPITRE 1 - Zone A

La zone A est réservée à l'exploitation agricole.

Elle est située essentiellement au nord-ouest de la commune et à l'est du bourg entre l'ancienne route nationale et le canal de Berry.

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

Sous réserve d'être compatible, dès sa publication, avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondations:

Rappels :

- L'édification des éléments de clôtures ou de portail sont soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 qui a instauré ce régime de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.*
- Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 qui a instauré ce régime de permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE A. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles non liées directement à l'activité agricole ou aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE A. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de la réglementation en vigueur sur les zones submersibles, sont autorisés sous condition :

- Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont liées directement à une activité agricole.
- Les abris de jardins familiaux, sous réserve que leur superficie n'excède pas 12 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole, à l'exception des carrières, à condition que les habitations existantes soient tenues à l'écart des nuisances,
- Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments seront repérés par un pastillage Nb sur le plan de zonage.

- La rénovation et l'agrandissement des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- Les affouillements ou exhaussements du sol permettant la création de retenues d'eau utiles pour l'agriculture ou l'élevage, ou si elles ont un caractère public et d'intérêt collectif

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

- **Accès :**

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

~ Les accès des terrains non desservis directement par une voie privée ou publique répondant aux critères ci-dessus, doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Toutes constructions à usage d'habitation ou installations recevant du public devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement :**

~ Eaux usées : Les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration.

L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

~ Eaux pluviales : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis pour l'électricité et les télécommunications peuvent être imposés.

ARTICLE A. 5 – Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent avoir, dans le cas de construction à usage d'habitation, les caractéristiques nécessaires à la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE A. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- *Rappel : Conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ~ *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- ~ *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- ~ *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- ~ *aux réseaux d'intérêt public*
- ~ *à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes*

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones et contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
- Toutefois, des implantations à moins de 10 m, peuvent être autorisées afin de faciliter l'exploitation mais à condition que cette implantation ne nuise pas à la circulation publique et au voisinage.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.

ARTICLE A. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux équipements publics et à l'infrastructure publique.

ARTICLE A. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les deux points les plus proches d'une construction principale d'habitation et d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6m.

ARTICLE A. 9 – Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas limitée. Elle ne doit, toutefois, pas porter atteinte au voisinage et notamment à l'éclairement et à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation voisines et les constructions doivent s'intégrer dans le paysage.

Rappel : il peut être fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme

ARTICLE A. 11 – Aspect extérieur

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigeraient, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.
- L'aspect des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doit être conforme aux dispositions de l'article Ua, 11.

ARTICLE A. 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

ARTICLE A. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

- Les arbres existants remarquables doivent être conservés ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE 2 - Zone N

La zone N est une zone naturelle de protection des sites et des paysages.

Elle comporte, outre la zone N strict, trois sous- zones :

- La zone Nb correspond à des petits secteurs incluant les habitations isolées de la commune. Dans ces secteurs, seront autorisées, le changement de destination des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes.
- La zone Nh correspond essentiellement aux hameaux principaux qui sont les Forges, les Agards, les Berthes, les Briants, les Assis et la Bruère. En application de l'article R123-8 et R123-9 du code de l'urbanisme, des constructions neuves sont autorisées dans la zone Nh avec un règlement qui prévoit des conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien naturel de la zone.
- La zone Ni est située au sud de la voie ferrée, sur toute la zone inondable. Dans cette zone sont autorisés les changements de destinations, les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles, dès sa publication, avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

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

Sous réserve d'être compatible, dès sa publication, avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondations:

Rappels :

- *L'édification des éléments de clôtures ou de portail sont soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 qui a instauré ce régime de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 qui a instauré ce régime de permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune et à l' article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE N. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Nh sont interdits :

- les permis groupés,
- les immeubles collectifs,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux divers,
- les exhaussements du sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes

Dans tout le reste de la zone N, y compris Nb et Ni, sont interdites les nouvelles constructions et installations de toute nature.

ARTICLE N. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone Nh sont autorisés sous condition :

- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles comportent un nombre de lots inférieur ou égal à 3.
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales ou commerciales, à condition d'être compatibles avec les infrastructures devant les desservir et de n'occasionner aucune nuisance importante pour le voisinage et de ne pas servir à une activité industrielle,
- les installations classées compatibles avec le caractère rural de la commune, quel que soit leur régime (déclaration ou autorisation), à condition que leur activité soit compatible avec les infrastructures existantes et que les nuisances et les risques de fonctionnement défectueux ou d'accident, soient compatibles avec le voisinage,
- les abris de jardin familiaux sans fondation sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- les sous-sols des constructions seront autorisés si la nature du terrain le permet.
- Les affouillements du sol s'ils sont nécessaires à l'assainissement, la sécurité incendie ou pour l'agrément s'ils ne sont pas soumis à la loi sur l'eau.

Sont autorisés dans le reste de la zone N (sous réserve des prescriptions du PPRI pour la zone Ni):

- Les affouillements ou exhaussements du sol permettant la création de retenues d'eau utiles pour l'agriculture ou l'élevage, ou si elles ont un caractère public et d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif, si la localisation est impérative dans la zone et ne peut se faire ailleurs.
- Les abris de jardins familiaux sans fondation, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété,

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des zones Nb et Ni (sous réserve des prescriptions du PPRI) :

- Les bâtiments ou occupations des sols annexes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 100m²
- L'agrandissement mesuré, la modification, le changement de destination de bâtiments existants pour des usages d'habitation, touristique ou d'artisanat.
Les agrandissements des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. sont autorisés à condition que la surface hors œuvre nette ajoutée n'excède pas 50% de la surface hors œuvre nette existante.
- La reconstruction sur place, après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N. 3 – Voirie et accès****Dans la zone Nh:****• Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

Elles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre d'assurer la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 m.

Une voie nouvelle qui aura à desservir un nombre de logements supérieur ou égal à dix, devra avoir une largeur minimale de 8 m avec une chaussée de 5 m.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 m avec une chaussée de 3 m.

Les voies en impasse, si elles ont une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées en leur partie terminale de façon à permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

• Accès :

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, répondant aux conditions de voirie et d'accès du présent article, et, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir une largeur de 5 m au moins et leur longueur entre la voie publique et l'entrée du terrain à construire doit être de maximum 40 m.

~ La largeur et la hauteur des entrées cochères doivent être adaptées à l'usage des constructions qu'elles doivent desservir tout en ayant une largeur et une hauteur de 3,50 m au moins.

Dans le reste de la zone N :**Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

• Accès :

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE N. 4 – Desserte par les réseaux**Dans la zone N :****• Eau :**

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement :**

- ~ Eaux usées : Elles devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

- ~ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Les raccordements pour l'électricité et les télécommunications doivent être ensevelis.

Dans le reste de la zone N :

- **Eau :**

Toutes constructions à usage d'habitation ou installations recevant du public devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement :**

- ~ Eaux usées : Les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration.

L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

- ~ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis pour l'électricité et les télécommunications peuvent être imposés.

ARTICLE N. 5 – Caractéristiques des terrains

Dans la zone Nh:

- En absence du réseau d'assainissement collectif, la surface du terrain doit être suffisante pour installer un assainissement individuel aux normes, qui tiendra compte, entre autres, de la nature du sol, de la configuration de la parcelle, de la pente du terrain,

- Afin de conserver à la zone Ub son intérêt paysager et son caractère rural et vert, tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de 1500 m². En cas de « N » constructions principales le terrain doit avoir une surface de « N » fois 1500m².
- De plus, tous les terrains issus d'une division postérieure à la date de publication du P.L.U. devront avoir cette surface minimale, même s'ils sont déjà bâtis.
- La longueur de façade du terrain sur voie ouverte à la circulation publique doit être au moins égale à 25m

Pour le reste de la zone N cet article est sans objet

ARTICLE N. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- *Rappel : Conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ~ *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- ~ *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- ~ *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- ~ *aux réseaux d'intérêt public*
- ~ *à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes*

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones et contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans la zone Nh:

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
Le long de la RD 2076, elle devra être de 75m.
Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, leurs extensions sont autorisées vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.

Dans le reste de la zone N :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
 - dans les zones Nb, Ni, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
- Toutefois, des implantations à moins de 5 m, peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de modification de bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits.

ARTICLE N. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Nh les constructions peuvent être implantées :

- En retrait de la limite séparative pour toutes les constructions principales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6m .
Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, les extensions sont admises. Néanmoins, les éventuelles extensions ne doivent pas avoir un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Sur la limite séparative, pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 6m du sol naturel au faite du toit.

Dans le reste de la zone N les constructions doivent être implantées

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux équipements publics et à l'infrastructure publique.

ARTICLE N. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone N, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les deux points les plus proches de deux bâtiments soit au moins égale à 3m, avec un minimum 6m entre deux constructions principales.

(Voir schéma Ua. 8)

ARTICLE N. 9 – Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE N. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction principale, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez de chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

En tout état de cause, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 12 m au faîte du toit depuis le sol naturel, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 6m depuis le sol naturel au faîte du toit.

Rappel : il peut être fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme

ARTICLE N. 11 – Aspect extérieur

- L'implantation, l'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone naturelle avoisinante, ils doivent s'harmoniser ou être à l'identique des constructions voisines. Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu rural et paysager dans lequel il s'insère.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- Les enduits des façades et murs de clôture devront être d'une couleur qui respecte le style local et s'intègre parfaitement au voisinage, en étant compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.
- Les équipements de chauffage ou de climatisation doivent s'intégrer dans le paysage et doivent, autant que possible, ne pas être visibles de la voie publique.
- Lorsque la partie visible du sous-sol est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, elle doit être traitée comme l'ensemble de la construction (spécialement en ce qui concerne les enduits et les couleurs).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- Les buttes de terre rapportées ne sont autorisées que si elles n'augmentent pas de plus de 10 % la pente du terrain naturel.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises, tuiles vieilles ou autre matériau de même aspect, avec une inclinaison de 35° minimum. Pour les bâtiments annexes, accolés à la construction principale, un seul versant peut être autorisé.
- Les constructions annexes accolées à la construction principale devront présenter une unité d'aspect (enduit, toiture ...) avec celle-ci.

Les constructions annexes, non accolées à la construction principale, pourront être réalisées avec des matériaux différents de celle-ci à condition, toutefois, qu'elles s'intègrent correctement au milieu avoisinant.

Les palissades ou murs en bordure ou à l'intérieur des propriétés devront s'intégrer au milieu environnant et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer au milieu avoisinant. Les clôtures pleines (murs) doivent être construites en un matériau unique et sont interdites en façade. Sur les limites séparatives, leur hauteur ne peut dépasser 2 m. Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.80 m. Le long de la RD 2076, les clôtures en façade devront être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe de la chaussée (soit 3,5 m de chaussée + 6,5 m depuis la bordure des trottoirs de chaque côté de la route)

Des critères esthétiques différents à ceux énoncés ci-dessus, peuvent être admis, s'ils contribuent à la qualité d'un projet sans porter atteinte aux caractères des lieux ni à l'environnement naturel.

ARTICLE N. 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement
- pour les constructions à usage d'activités, une surface de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments

ARTICLE N. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

- Les arbres existants remarquables doivent être conservés ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les terrains doivent être aménagés et régulièrement entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, ni au bon aspect de l'îlot, du quartier et du site.

Dans la zone Nh, la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 60 % de la surface du terrain, qui s'harmonisent avec la zone naturelle et le caractère paysager et rural de la commune.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone sera de 0,1

(Nh)

