



AGC - Patrick REYNÈS
Etude & Conseil
Urbanisme – Environnement

**DÉPARTEMENT
DE L'ALLIER**

**COMMUNE DE
SAULZET**

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

Règlement



Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2016

Enquête publique du 03 octobre au 02 novembre 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 avril 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du

Le Maire

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET AUX SECTEURS Up, Umh.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	17
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUmh	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY	33
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET AUX SECTEURS Ne, Nl.....	51

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET AUX SECTEURS Up, Umh

Les zones U correspondent aux zones urbanisées du bourg situées à l'Est de la RD2009. Elles ont une fonction principale d'habitat, mais certaines activités professionnelles sont autorisées sous conditions.

Les secteurs Umh correspondent aux parties de la zone urbaine situées dans l'espace protégé du Château de Beauverger inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Les secteurs Up intègrent le Petit Château et le Château de Beauverger ainsi que le patrimoine bâti correspondant à leurs anciennes dépendances. Il s'agit d'une zone de constructibilité limitée afin de préserver ce patrimoine de la commune.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans les zones U et les secteurs Umh

Sont interdits :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités économiques,
- les constructions destinées à des activités économiques non agricoles autres que celles mentionnées à l'article U2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- les constructions nouvelles à usage agricole à l'exception de l'extension limitée des bâtiments agricoles existant dans la zone U et de leurs constructions annexes,
- les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- l'installation de caravane isolée sur un terrain ne supportant pas l'habitation de son utilisateur,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de matériaux disgracieux non végétalisés sur leurs abords,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

2 - Dans les secteurs Up

Pour chaque secteur Up, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées dans l'article U2 sont interdites.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones et secteurs, les constructions ou installations non interdites à l'article U1 sont autorisées à condition :

- que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques, le caractère des lieux avoisinants, les paysages naturels et urbains ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- qu'elle soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur,

1 - Dans les zones U et les secteurs Umh

Les constructions support des activités économiques suivantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain ne génère pas de risque pour la sécurité ou la santé des personnes et qu'elles n'entraînent pas de nuisance inacceptable pour le voisinage des zones habitées :

- les activités économiques déjà présentes sur la zone U,
- les activités liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et au commerce,
- les activités artisanales sous réserve qu'elles constituent le complément d'habitations de la zone U.

Toute construction non interdite à l'article U1 et projetée dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur est autorisée sous réserve du respect des prescriptions imposées par ce plan qui est annexé au présent PLU.

1 - Dans les secteurs Up

Seuls sont autorisés dans les conditions du premier alinéa :

- l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes,
- l'extension limitée des bâtiments en place autres que l'édifice correspondant au Petit Château ainsi que celui correspondant au Château de Beauverger,
- pour chaque secteur Up, les constructions annexes aux constructions existantes sur ce même secteur (garage, abri de jardin, piscine ...) sous réserve que la surface de plancher cumulée des annexes n'excède pas 40 m² pour chaque habitation. Les constructions annexes constituées par du bâti traditionnel ancien ou les piscines et les abris qui les surmontent ne sont pas prises en compte dans ce calcul,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions et installations autorisés sur ces secteurs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE****1 – Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès**2.1 – Les accès en général**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ainsi que tous aménagements ayant pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du sol doivent être pourvus d'un dispositif de rétention des eaux pluviales en vue de leur stockage et/ou de leur infiltration sur le terrain support du projet. Le volume de rétention est dimensionné pour tous les événements pluvieux jusqu'à la pluie décennale.

Le déversement des eaux excédentaires de ce système est cependant admis vers un exutoire naturel ou un réseau public strictement réservé aux eaux pluviales lorsqu'il existe (canalisation, fossé), mais il doit s'effectuer selon un débit régulé ne devant pas excéder :

- 20 litres/secondes pour les aménagements couvrant une superficie inférieure ou égale à 20 ha,
- 1 litres/secondes/ha aménagé pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 20 ha.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux constructions annexes des habitations existantes ni aux extensions de bâtiments lorsque ces habitations ou bâtiments ne sont pas pourvus de ce type de système.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou en respectant une distance minimale de 5 mètres entre ledit alignement et tout point de la construction.

Ce retrait peut cependant être adapté pour des raisons architecturales ou une meilleure harmonie de la composition urbaine, notamment pour respecter la continuité des nouvelles constructions avec les bâtiments existants.

Il peut également être adapté pour permettre l'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur cette limite lorsqu'elle n'est pas accolée à une autre construction présente sur la parcelle voisine,
- pour une construction adossée à un bâtiment existant ou à construire en même temps sur la parcelle voisine.

2 – Lorsqu'une construction ne jouxte pas les limites séparatives selon les règles présentées ci-avant, elle est implantée en respectant une distance minimale de 3 m entre ces limites et tout point de ladite construction.

3 – Ces dispositions peuvent être adaptées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages :

- pour l'extension d'un bâtiment existant qui doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment à agrandir,
- pour les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 m au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non comprises.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, cette disposition peut être adaptée :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur finale de la construction ne pouvant excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - Règles s'appliquant dans les secteurs Umh et Up (espace protégé monument historique)

1.1 - Dispositions générales

La restauration, l'entretien et les modifications des bâtiments existants doivent reprendre les caractéristiques architecturales d'origine de ces bâtiments. Un traitement contemporain peut cependant être admis sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Il s'agit notamment de veiller au respect des règles suivantes :

- les parements de qualité en pierres de taille doivent être conservés,
- les maçonneries extérieures, existantes ou mises en œuvre dans une extension, peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage,
- les menuiseries doivent être à petits bois transversaux avec des carreaux légèrement plus hauts que larges. Elles doivent être de couleur claire discrète,
- les volets roulants peuvent être admis sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Les éléments extérieurs relatifs aux énergies renouvelables ou au développement durable (panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie ...) sont autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Les échangeurs aérothermiques (groupe de climatisation, pompe à chaleur ...) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

1.2 - Prescriptions spécifiques aux nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent être de forme simple (faîtage droit ou en L) et adaptées au profil du terrain naturel.

Les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, ...).

a) - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent être à deux versants au minimum avec une pente supérieure à 80 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates :

- de teinte rouge-brun vieilli,
- dont le module doit être au minimum de 20 unités par m²,
- dont la partie visible doit être intégralement plane sur toute sa longueur, les tuiles présentant un nez en biseau n'étant pas admises.

En fonction de l'environnement architectural proche, les toitures peuvent reprendre la typologie de l'architecture auvergnate : faible pente de 30°, tuiles de couleur rouge nuancé de type canal ou à emboîtement de type romane à grandes ondes et d'un module minimum de 13 tuiles par m².

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est proscrit en toiture.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour :

- les serres et vérandas qui peuvent recevoir un autre matériau de couverture,
- les toitures-terrasses qui peuvent être autorisées dans une composition architecturale contemporaine ou bien sur des constructions annexes ou sur des petits bâtiments de liaison.

Pour la réfection des toitures ou l'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être utilisés en adaptant les pentes aux matériaux mis en œuvre.

Pour la réalisation de constructions annexes, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux des bâtiments dont elles dépendent peuvent être utilisés en adaptant les pentes aux matériaux mis en œuvre.

Le zinc ou les ardoises peuvent être utilisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

b) - Façades

Les enduits de maçonnerie doivent être réalisés à base de chaux avec une finition talochée, lissée ou grattée fin. Ils peuvent recevoir un badigeon.

La teinte doit être réalisé en accord avec le nuancier conseil de la Communauté de Communes du Bassin de Gannat et l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est proscrit.

Les abris et cabanes de jardin peuvent être entièrement réalisés en bois mais ils doivent être traités dans un ton sombre.

c) - Menuiseries

Les portes d'entrées doivent être de type classique avec un vitrage rectangulaire si un vitrage est projeté.

Les volets doivent être de type à barre. Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas. Les coffres de volets roulants doivent alors être intégrés dans les linteaux ou bien dissimulés par la retombée des linteaux.

2 - Éléments répertoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

2.1 - Les haies ou alignements d'arbres et d'arbustes identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et entretenus.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer tout ou partie de ces éléments de paysage sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme et ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre :

- d'un entretien normal de la haie ou de l'alignement d'arbres, tout sujet éventuellement abattu devant être remplacé,
- de l'aménagement d'un accès à condition que le linéaire supprimé n'excède pas la largeur de quelques mètres nécessaire au passage et que ce type d'aménagement reste exceptionnel dans l'alignement d'arbres. S'il s'agit d'un aménagement temporaire, les sujets abattus doivent ensuite être remplacés.

2.2 - Les constructions et éléments de patrimoine remarquables listés ci-dessous et repérés sur le plan de zonage par une étoile orange au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés :

- Le Petit Château.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments listés ci-dessus sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme et leur destruction est interdite.

Ces travaux doivent permettre de conserver le caractère, la qualité et les détails architecturaux existants à la date d'approbation du PLU. Ils peuvent aussi tendre à améliorer la conformité des bâtiments répertoriés avec leur aspect originel lors de leur construction s'il est connu.

Il convient notamment de respecter les prescriptions suivantes :

- les baies ne doivent pas subir de transformation et les pierres de leur encadrement doivent rester apparentes,
- la création d'ouvertures doit permettre une composition harmonieuse de façade impliquant l'alignement horizontal et la superposition verticale des baies ainsi que, pour les baies nouvelles, des dimensions et proportions identiques à celles des ouvertures existantes sur la même façade. La création d'ouvertures doit être privilégiée dans les anciennes baies rebouchées en conservant leur encadrement en pierres sans aucune transformation,
- les colonnes présentes sur la tour doivent être préservées,
- la corniche en briques doit rester apparente et ne doit pas être peinte ni enduite,
- la couverture de la tour doit être réalisée en ardoises ou présenter le même aspect aussi fidèlement que possible,
- la couverture du reste de l'édifice doit être réalisée en tuiles plates ou présenter le même aspect, aussi fidèlement que possible, afin de reproduire l'effet courant des toitures traditionnelles en tuiles plates du bourg.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur annexé au présent PLU, les plantations d'arbres et arbustes doivent respecter les prescriptions imposées par ce plan.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATION ELECTRONIQUE

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activité présente au bourg en bordure de la RD2009. Elle est réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées dans l'article UY2 sont interdites.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont autorisés à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques, le caractère des lieux avoisinants, la préservation des espaces naturels et des paysages ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants :

- les constructions, installations et aménagements destinés à des activités artisanales, industrielles et commerciales,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,

Toute construction non interdite à l'article UY1 et projetée dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur est autorisée sous réserve du respect des prescriptions imposées par ce plan qui est annexé au présent PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès

2.1 – Les accès en général

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ainsi que tous aménagements ayant pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du sol doivent être pourvus d'un dispositif de rétention des eaux pluviales en vue de leur stockage et/ou de leur infiltration sur le terrain support du projet. Le volume de rétention est dimensionné pour tous les événements pluvieux jusqu'à la pluie décennale.

Le déversement des eaux excédentaires de ce système est cependant admis vers un exutoire naturel ou un réseau public strictement réservé aux eaux pluviales lorsqu'il existe (canalisation, fossé), mais il doit s'effectuer selon un débit régulé ne devant pas excéder :

- 20 litres/secondes pour les aménagements couvrant une superficie inférieure ou égale à 20 ha,
- 1 litres/secondes/ha aménagé pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 20 ha.

Pour les surfaces imperméabilisées exposées à la pluie et susceptibles de recueillir des substances polluantes en lien avec les activités de la zone (chaussées, parkings, zones de dépôt ou de dépotage de produits divers ...), les eaux de ruissellement doivent être collectées vers un système de prétraitement adapté avant leur déversement dans le réseau public d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Bordure de la RD2009

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 75 m entre l'axe de la RD2009 et tout point de ladite construction.

Des implantations différentes sont admises sur les parcelles supportant déjà des bâtiments situés dans la marge de recul définie ci-dessus. Dans ce cas, le recul des constructions projetées ne doit pas être inférieur au plus petit recul des bâtiments en place sur une même parcelle.

Ces règles ne concernent pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur projetés sur des bâtiments existant dans la marge de recul.

2 – Bordure des autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre l'alignement des voies et emprises publiques et tout point de ladite construction.

Cette règle ne concerne pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

3 – Equipements collectifs et services publics

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Règle générale d'implantation

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre les limites séparatives et tout point de ladite construction.

Cette règle ne concerne pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

2 – Equipements collectifs et services publics

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 12 m au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non comprises.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, cette disposition peut être adaptée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Non règlementé.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les bâtiments support d'activité ainsi que les aires de stockage associées doivent être accompagnés de plantations sur leurs abords dans le but d'estomper l'effet de masse des constructions ou les dépôts disgracieux et de jouer le rôle de filtre paysager.

Les plantations existantes à proximité doivent être conservées au mieux, si elles ne gênent pas l'activité, ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles doivent ensuite être complétées par des sujets d'essences locales variées en alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet.



Eviter les haies de conifères (épicias, sapins)
et les essences d'ornement du type thuyas



Préférer les haies libres composées d'essences locales en
alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet

Dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur annexé au présent PLU, les plantations d'arbres et arbustes doivent respecter les prescriptions imposées par ce plan.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATION ELECTRONIQUE

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
--

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUmh

Les secteurs AUa correspondent aux zones agricoles à urbaniser en continuité du tissu bâti du bourg. Elles sont destinées à devenir des zones U et présentent une fonction principale d'habitat, mais certaines activités professionnelles sont autorisées sous conditions.

Les secteurs AUmh sont du même type mais, situés dans l'espace protégé du Château de Beauverger inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ils font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations ou les extensions de constructions existantes qui, par leur localisation, leur nature, leur importance ou leur aspect :
 - seraient incompatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur,
 - porteraient atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains,
 - seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités économiques,
- les constructions destinées à des activités économiques autres que celles mentionnées à l'article AU2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- l'installation de caravane isolée sur un terrain ne supportant pas l'habitation de son utilisateur,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de matériaux disgracieux non végétalisés sur leurs abords,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ou installation qui n'est pas interdite à l'article AU1 est autorisée à condition qu'elles soit intégrée dans une opérations d'aménagement d'ensemble devant :

- couvrir la totalité du secteur AUa ou AUmh dans lequel elle est projetée,
- être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

L'extension mesurée des bâtiments existants (garages, piscines, etc ...) ainsi que leurs constructions annexes sont cependant admises en dehors des opérations d'ensemble mentionnées ci-avant. Il en est de même pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de la zone.

Dans les opérations d'ensemble mentionnées au premier alinéa, les constructions support des activités économiques suivantes sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain ne génère pas de risque pour la sécurité ou la santé des personnes et qu'elles n'entraînent pas de nuisance inacceptable pour le voisinage des zones habitées :

- les activités liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et au commerce,
- les activités artisanales sous réserve qu'elles constituent le complément d'habitations de la zone sur laquelle elles sont projetées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès

2.1 – Les accès en général

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ainsi que tous aménagements ayant pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du sol doivent être pourvus d'un dispositif de rétention des eaux pluviales en vue de leur stockage et/ou de leur infiltration sur le terrain support du projet. Le volume de rétention est dimensionné pour tous les événements pluvieux jusqu'à la pluie décennale.

Le déversement des eaux excédentaires de ce système est cependant admis vers un exutoire naturel ou un réseau public strictement réservé aux eaux pluviales lorsqu'il existe (canalisation, fossé), mais il doit s'effectuer selon un débit régulé ne devant pas excéder :

- 20 litres/secondes pour les aménagements couvrant une superficie inférieure ou égale à 20 ha,
- 1 litres/secondes/ha aménagé pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 20 ha.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux constructions annexes des habitations existantes ni aux extensions de bâtiments lorsque ces habitations ou bâtiments ne sont pas pourvus de ce type de système.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou en projet et tout point de ladite construction.

Cette règle ne concerne pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur cette limite lorsqu'elle n'est pas accolée à une autre construction présente sur la parcelle voisine,
- pour une construction adossée à un bâtiment existant sur la parcelle voisine ou à construire en même temps ou bien en projet sur ladite parcelle en cohérence avec les orientations d'aménagement.

2 – Lorsqu'une construction ne jouxte pas les limites séparatives selon les règles présentées ci-avant, elle est implantée en respectant une distance minimale de 3 m entre ces limites et tout point de ladite construction.

3 – Ces dispositions peuvent être adaptées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages :

- pour l'extension d'un bâtiment existant qui doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment à agrandir,
- pour les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 m au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non comprises.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, cette disposition peut être adaptée :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur finale de la construction ne pouvant excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent que dans les secteurs AUmh, zones à urbaniser situées dans l'espace protégé du château de Beauverger inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

1 - Dispositions générales

La restauration, l'entretien et les modifications des bâtiments existants doivent reprendre les caractéristiques architecturales d'origine de ces bâtiments. Un traitement contemporain peut cependant être admis sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Il s'agit notamment de veiller au respect des règles suivantes :

- les parements de qualité en pierres de taille doivent être conservés,
- les maçonneries extérieures, existantes ou mises en œuvre dans une extension, peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage,
- les menuiseries doivent être à petits bois transversaux avec des carreaux légèrement plus hauts que larges. Elles doivent être de couleur claire discrète,
- les volets roulants peuvent être admis sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Les éléments extérieurs relatifs aux énergies renouvelables ou au développement durable (panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie ...) sont autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

Les échangeurs aérothermiques (groupe de climatisation, pompe à chaleur ...) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

2 - Prescriptions spécifiques aux nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent être de forme simple (faîtage droit ou en L) et adaptées au profil du terrain naturel.

Les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, ...).

2.1 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent être à deux versants au minimum avec une pente supérieure à 80 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates :

- de teinte rouge-brun vieilli,
- dont le module doit être au minimum de 20 unités par m²,
- dont la partie visible doit être intégralement plane sur toute sa longueur, les tuiles présentant un nez en biseau n'étant pas admises.

En fonction de l'environnement architectural proche, les toitures peuvent reprendre la typologie de l'architecture auvergnate : faible pente de 30°, tuiles de couleur rouge nuancé de type canal ou à emboîtement de type romane à grandes ondes et d'un module minimum de 13 tuiles par m².

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est proscrit en toiture.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour :

- les serres et vérandas qui peuvent recevoir un autre matériau de couverture,
- les toitures-terrasses qui peuvent être autorisées dans une composition architecturale contemporaine ou bien sur des constructions annexes ou sur des petits bâtiments de liaison.

Pour la réfection des toitures ou l'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être utilisés en adaptant les pentes aux matériaux mis en œuvre.

Pour la réalisation de constructions annexes, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux des bâtiments dont elles dépendent peuvent être utilisés en adaptant les pentes aux matériaux mis en œuvre.

Le zinc ou les ardoises peuvent être utilisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas.

2.2 - Façades

Les enduits de maçonnerie doivent être réalisés à base de chaux avec une finition talochée, lissée ou grattée fin. Ils peuvent recevoir un badigeon.

La teinte doit être réalisée en accord avec le nuancier conseil de la Communauté de Communes du Bassin de Gannat et l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est proscrit.

Les abris et cabanes de jardin peuvent être entièrement réalisés en bois mais ils doivent être traités dans un ton sombre.

2.3 - Menuiseries

Les portes d'entrées doivent être de type classique avec un vitrage rectangulaire si un vitrage est projeté.

Les volets doivent être de type à barre. Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après une étude au cas par cas. Les coffres de volets roulants doivent alors être intégrés dans les linteaux ou bien dissimulés par la retombée des linteaux.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE
--

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

La zone AUY correspond à l'extension de la zone d'activité présente au bourg en bordure de la RD2009. Elle est réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées dans l'article AUY2 sont interdites.

ARTICLE AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont admises à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques, le caractère des lieux avoisinants, la préservation des espaces naturels et des paysages ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants :

- les constructions, installations et aménagements liés à des activités artisanales, industrielles et commerciales,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,

Par ailleurs, les constructions, installations et aménagements indiqués ci-dessus sont autorisés :

- à condition que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité à bâtir de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité,
- sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone.

Enfin, toute construction non interdite à l'article AUY1 et projetée dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur est autorisée sous réserve du respect des prescriptions imposées par ce plan qui est annexé au présent PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUY 3 – ACCES ET VOIRIE****1 – Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès**2.1 – Les accès en général**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

Tout accès direct sur la RD2009 est interdit, que ce soit pour la desserte globale de la zone ou pour un projet de construction.

ARTICLE AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ainsi que tous aménagements ayant pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du sol doivent être pourvus d'un dispositif de rétention des eaux pluviales en vue de leur stockage et/ou de leur infiltration sur le terrain support du projet. Le volume de rétention est dimensionné pour tous les événements pluvieux jusqu'à la pluie décennale.

Le déversement des eaux excédentaires de ce système est cependant admis vers un exutoire naturel ou un réseau public strictement réservé aux eaux pluviales lorsqu'il existe (canalisation, fossé), mais il doit s'effectuer selon un débit régulé ne devant pas excéder :

- 20 litres/secondes pour les aménagements couvrant une superficie inférieure ou égale à 20 ha,
- 1 litres/secondes/ha aménagé pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 20 ha.

Pour les surfaces imperméabilisées exposées à la pluie et susceptibles de recueillir des substances polluantes en lien avec les activités de la zone (chaussées, parkings, zones de dépôt ou de dépotage de produits divers ...), les eaux de ruissellement doivent être collectées vers un système de prétraitement adapté avant leur déversement dans le réseau public d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Bordure de la RD2009

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une distance minimale de 75 m entre l'axe de la RD2009 et tout point de ladite construction.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public sont exemptés de cette règle de recul sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

2 – Bordure des autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou en projet et tout point de ladite construction.

Cette règle ne concerne pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Règle générale d'implantation

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre les limites séparatives et tout point de ladite construction.

Cette règle ne concerne pas les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

2 – Equipements collectifs et services publics

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 12 m au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non comprises.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, cette disposition peut être adaptée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Non règlementé.

ARTICLE AUY 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les bâtiments support d'activité ainsi que les aires de stockage associées doivent être accompagnés de plantations sur leurs abords dans le but d'estomper l'effet de masse des constructions ou les dépôts disgracieux et de jouer le rôle de filtre paysager.

Les plantations existantes à proximité doivent être conservées au mieux, si elles ne gênent pas l'activité, ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles doivent ensuite être complétées par des sujets d'essences locales variées en alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet.



Eviter les haies de conifères (épicias, sapins)
et les essences d'ornement du type thuyas



Préférer les haies libres composées d'essences locales en
alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet

Dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur annexé au présent PLU, les plantations d'arbres et arbustes doivent respecter les prescriptions imposées par ce plan.

ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATION ELECTRONIQUE**ARTICLE AUY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

ARTICLE AUY 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE
--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole stricte qui s'étend sur la majeure partie du territoire en dehors des secteurs urbanisés. Cette zone contient des petits hameaux où la constructibilité reste très limitée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de dangers telles que définies sur le plan de zonage autour des canalisations de transport de gaz conformément à la servitude I3, les constructions et installations suivantes sont interdites :

- dans la zone de dangers très graves, toutes constructions et installations, à l'exception de celles qui sont nécessaires au bon fonctionnement des canalisations de transport de gaz et des lignes électriques,
- dans les zones de dangers graves, les établissements recevant du public d'une capacité supérieure à 100 personnes, les installations nucléaires de base et les immeubles de grande hauteur au sens du code de la construction et de l'habitation.

Ensuite, sur l'ensemble de la zone A en dehors de la zone de dangers très graves mentionnée ci-dessus, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées dans l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dehors de la zone de dangers très graves mentionnée à l'article A1, les aménagements, constructions et installations mentionnés ci-dessous sont autorisés à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, le caractère des lieux avoisinants, la préservation des espaces naturels et des paysages ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont les locaux de transformation et de vente de produits qui en sont issus, sous réserve d'une bonne insertion paysagère sur le site,
- toute construction à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole existante à condition que sa localisation à proximité du site d'exploitation atteste bien de cette nécessité,
- les constructions et aménagements liés aux activités d'agro-tourisme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme-auberge, camping à la ferme ...) à condition :
 - de ne constituer que des activités accessoires à l'exploitation agricole,
 - qu'il s'agisse de l'aménagement de bâtiments traditionnels existants et de leur extension limitée ou, pour les aires de camping, que les nouvelles constructions soient situées à proximité des bâtiments du site d'exploitation,
 - que l'aménagement des bâtiments traditionnels existants préserve leur aspect architectural.

- l'extension et les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants à condition :
 - qu'elles permettent une évolution harmonieuse du bâti en place et respectent son aspect architectural,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole,
 - que les constructions annexes soient implantées à moins de 25 m des bâtiments principaux dont elles dépendent,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales, à l'exploitation agricole ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction non interdite à l'article A1 et projetée dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur est autorisée sous réserve du respect des prescriptions imposées par ce plan qui est annexé au présent PLU.

Toute construction ou installation ainsi que tout aménagement qui n'est pas interdit à l'article A1 dans les zones de dangers définies autour des canalisations de transport de gaz est autorisé sous réserve d'un avis de non opposition de GRTgaz - Région Rhône-Méditerranée, Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires, 33 rue Pétrequin, BP6407, 69413 LYON Cedex 06 après consultation dès le stade d'avant-projet sommaire.

Sur l'ensemble de la zone A, tout projet d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne peut être autorisé que s'il tient compte de l'existence des ouvrages de transport de gaz et s'il prévoit toutes les dispositions nécessaires afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces ouvrages.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès

2.1 – Les accès en général

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, dans le respect du règlement d'assainissement de la commune, sous réserve d'être adapté à la nature du sol et aux caractéristiques du terrain. Lorsque la desserte par un réseau public est projetée, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée sur ce réseau.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions doivent être dotées de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Bordure de la RD2009

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une distance minimale de 75 m entre l'axe de la RD2009 et tout point de ladite construction.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les bâtiments d'exploitation agricole dont le retrait minimum est fixé à 30 m, en tout point de la construction, par rapport à l'axe de la RD2009,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des autres constructions situées dans la marge de recul à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de route (visibilité ...),
- pour les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur projetés sur les bâtiments existant dans la marge de recul.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public sont exemptés de ces règles de recul sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

2 – Bordure des autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre l'alignement des voies et emprises publiques et tout point de ladite construction.

Ce retrait peut cependant être adapté jusqu'à permettre une implantation à l'alignement pour des raisons architecturales ou une meilleure harmonie de la composition urbaine, notamment pour respecter la continuité des nouvelles constructions avec les bâtiments existants.

Il peut également être adapté pour permettre l'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur cette limite lorsqu'elle n'est pas accolée à une autre construction présente sur la parcelle voisine,
- pour une construction adossée à un bâtiment existant ou à construire en même temps sur la parcelle voisine.

2 – Lorsqu'une construction ne jouxte pas les limites séparatives selon les règles présentées ci-avant, elle est implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre ces limites et tout point de ladite construction si elle est à usage agricole. Cette distance est portée à 3 m dans les mêmes conditions pour toute autre destination.

3 – Ces dispositions peuvent être adaptées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages :

- pour l'extension d'un bâtiment existant qui doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment à agrandir,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute extension de bâtiment à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol dudit bâtiment avant travaux.

L'emprise au sol totale des constructions annexes dépendant d'un même bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 50 m², piscines et constructions traditionnelles anciennes non comprises (granges, étables, loges à cochons, poulaillers ...).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment sans tenir compte des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 14 m au faîtage sauf pour des raisons techniques justifiées.

La hauteur maximale des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est fixée à 5 m et celle des autres constructions est limitée à 9 m.

Cette disposition peut être adaptée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur finale de la construction ne pouvant excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les haies ou alignements d'arbres et d'arbustes identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et entretenus.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer tout ou partie de ces éléments de paysage sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme et ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre :

- d'un entretien normal de la haie ou de l'alignement d'arbres, tout sujet éventuellement abattu devant être remplacé,
- de l'aménagement d'un accès à condition que le linéaire supprimé n'excède pas la largeur de quelques mètres nécessaire au passage et que ce type d'aménagement reste exceptionnel dans l'alignement d'arbres. S'il s'agit d'un aménagement temporaire, les sujets abattus doivent ensuite être remplacés.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les bâtiments à usage agricole ainsi que les aires de stockage associées doivent être accompagnées de plantations sur leurs abords dans le but d'estomper l'effet de masse des constructions ou les dépôts disgracieux et de jouer le rôle de filtre paysager.

Les plantations existantes à proximité doivent être conservées au mieux, si elles ne gênent pas l'exploitation agricole, ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles doivent ensuite être complétées par des sujets d'essences locales variées en alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet.



Eviter les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornement du type thuyas



Préférer les haies libres composées d'essences locales en alternant judicieusement les arbustes et les arbres de haut jet

Dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur annexé au présent PLU, les plantations d'arbres et arbustes doivent respecter les prescriptions imposées par ce plan.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATION ELECTRONIQUE**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE
--

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET AUX SECTEURS Ne, Nl

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels. Il s'agit du Marais du Verne, du secteur des châteaux bordé par l'Ancoutay et des coteaux situés à l'Ouest de la commune.

Les secteurs Nl correspondent au stade de football situé au Nord de la commune et à l'aire de jeux pour enfants présente au bourg.

Le petit secteur Ne est dédié à l'éolienne de la butte des Diagots.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans chaque zone ou secteur, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées dans l'article N2 pour cette zone ou ce secteur sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements, constructions et installations mentionnés ci-dessous sont autorisés à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, le caractère des lieux avoisinants, la préservation des espaces naturels et des paysages ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1 - Dans les zones N

Seuls sont autorisés dans les conditions du premier alinéa :

- l'extension et les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants à condition :
 - qu'elles permettent une évolution harmonieuse du bâti en place et respectent son aspect architectural,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole,
 - que les constructions annexes soient implantées à moins de 25 m des bâtiments principaux dont elles dépendent,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction non interdite à l'article N1 et projetée dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur est autorisée sous réserve du respect des prescriptions imposées par ce plan qui est annexé au présent PLU.

2 - Dans les secteurs identifiés Nl

Seuls sont autorisés dans les conditions du premier alinéa :

- les aires de jeux ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3 - Dans le secteur identifiés Ne

Seuls sont autorisés dans les conditions du premier alinéa :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'électricité par éolienne,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre de satisfaire aux règles minimales de circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, en espace public de qualité permettant aux véhicules lourds cités au premier alinéa de faire un demi-tour.

2 – Accès

2.1 – Les accès en général

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques géométriques permettant :

- de répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'ils desservent en apportant la moindre gêne à la circulation publique,
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et des commodités de circulation. Ils doivent notamment garantir une visibilité satisfaisante vers les voies publiques sur lesquelles ils se connectent.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie qui présente les meilleures conditions de sécurité et la moindre gêne pour la circulation.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Les eaux usées domestiques émanant de toute construction ou installation doivent être évacuées par des canalisations souterraines à raccorder au réseau public d'assainissement situé au droit de la parcelle du projet dans le respect du règlement d'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, dans le respect du règlement d'assainissement de la commune, sous réserve d'être adapté à la nature du sol et aux caractéristiques du terrain.

Lorsque la desserte par un réseau public est projetée, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée sur ce réseau.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation délivrée par la commune. Un prétraitement adapté avant rejet peut être imposé si cela est jugé nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, les fossés ou un réseau strictement réservé aux eaux pluviales est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les constructions doivent être dotées de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1 – Bordure de la RD2009**

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une distance minimale de 75 m entre l'axe de la RD2009 et tout point de ladite construction.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions existant dans cette marge de recul afin de permettre :

- leur adaptation, leur réfection ou leur extension à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de route (visibilité ...),
- les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public sont exemptés de l'ensemble de ces règles de recul sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

2 – Bordure des autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en respectant une distance minimale de 5 m entre l'alignement des voies et emprises publiques et tout point de ladite construction.

Ce retrait peut cependant être adapté jusqu'à permettre une implantation à l'alignement pour des raisons architecturales ou une meilleure harmonie de la composition urbaine, notamment pour respecter la continuité des nouvelles constructions avec les bâtiments existants.

Il peut également être adapté pour permettre l'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont exemptées de cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ainsi qu'à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur cette limite lorsqu'elle n'est pas accolée à une autre construction présente sur la parcelle voisine,
- pour une construction adossée à un bâtiment existant ou à construire en même temps sur la parcelle voisine.

2 – Lorsqu'une construction ne jouxte pas les limites séparatives selon les règles présentées ci-avant, elle est implantée en respectant une distance minimale de 3 m entre ces limites et tout point de ladite construction.

3 – Ces dispositions peuvent être adaptées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages :

- pour l'extension d'un bâtiment existant qui doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment à agrandir,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute extension de bâtiment à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol dudit bâtiment avant travaux.

L'emprise au sol totale des constructions annexes dépendant d'un même bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 50 m², piscines et constructions traditionnelles anciennes non comprises (granges, étables, loges à cochons, poulaillers ...).

Pour chaque secteur Ne ou Nl, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions établies sur ce même secteur ne doit pas excéder 10 % de sa surface.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment sans tenir compte des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En dehors du secteur Ne, la hauteur maximale des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est fixée à 5 m et celle des autres constructions est limitée à 9 m.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, cette disposition peut être adaptée :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur finale de la construction ne pouvant excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les haies ou alignements d'arbres et d'arbustes identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et entretenus.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer tout ou partie de ces éléments de paysage sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme et ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre :

- d'un entretien normal de la haie ou de l'alignement d'arbres, tout sujet éventuellement abattu devant être remplacé,
- de l'aménagement d'un accès à condition que le linéaire supprimé n'excède pas la largeur de quelques mètres nécessaire au passage et que ce type d'aménagement reste exceptionnel dans l'alignement d'arbres. S'il s'agit d'un aménagement temporaire, les sujets abattus doivent ensuite être remplacés.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles délimitées dans le Plan de Prévention des Risques en vigueur annexé au présent PLU, les plantations d'arbres et arbustes doivent respecter les prescriptions imposées par ce plan.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATION ELECTRONIQUE
--

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.