

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

Commune de
BROÛT-VERNET

(Département de l'ALLIER)



Approuvé le 24 Mars 2025

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone UA.....	14
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UB	19
CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UH	23
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UI	27
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	33
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone AU	34
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone AUa.....	35
CHAPITRE III : Dispositions applicables aux zones AUI.....	39
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	46
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone A, y compris Ah	47
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	51
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone N, y compris NL et Nh	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-9, s'applique au territoire de la commune de BROÛT-VERNET, dans le département de l'Allier.

Il fixe, sous réserve de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine U correspond au village de BROÛT-VERNET et aux secteurs de hameaux urbanisés.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

- UA : zone urbaine correspondant au centre bourg historique ;
- UB : zone urbaine correspondant aux extensions du village dominées par l'habitat pavillonnaire;
- UH : zone urbaine correspondant aux hameaux ;
- UI : zone urbaine à vocation économique, industrielle, artisanale ou de services.

- 2. Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte les sous-secteurs suivants :

- Une zone AU, zone à urbaniser stricte, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision ou une modification du PLU ;
- Les zones AUa immédiatement constructibles, à vocation résidentielle : zone d'extensions urbaines à court terme dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- La zone AUI immédiatement constructible à vocation d'activités artisanales et économiques.

- 3. Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte le sous-secteur suivant :

- Ah : zone d'habitat diffus, à vocation non agricole

4. Les zones naturelles sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- NL : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère de sports ou de loisirs, dont des équipements communaux.
- Nh : zone naturelle d'habitat diffus.

Sur le plan, figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les corridors écologiques et les zones humides identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- la limite de la zone inondable définie par l'atlas des «zones inondables de l'Allier»,
- les marges de recul issues de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article DG 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. Recul des extensions de bâtiments existants : le projet d'extension ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers des voies, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs, notamment pour les routes départementales.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article DG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à moins de disposer d'un dispositif de desserte autonome respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.
2. En assainissement non collectif, les demandes pour les constructions nouvelles ou les extensions qui auront un impact sur les rejets en eaux usées seront instruites par le SPANC qui vérifiera ultérieurement leur bon fonctionnement.
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;

Aucun raccordement d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau d'eaux usées unitaire.

Pour Les parcelles situées dans le périmètre de l'assainissement Collectif, Assurer une gestion alternative à la parcelle permettant de stocker les excédents d'eau par un dispositif de noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citernes... ou puits d'infiltration (sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

2. Les nouvelles constructions et tous les aménagements de constructions existantes et leurs abords devront faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation du rejet des eaux pluviales issues du ruissellement, afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.
3. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
4. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront préférentiellement de type souterrain ou à défaut apposés en façade ou aériens.

Article DG 11 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

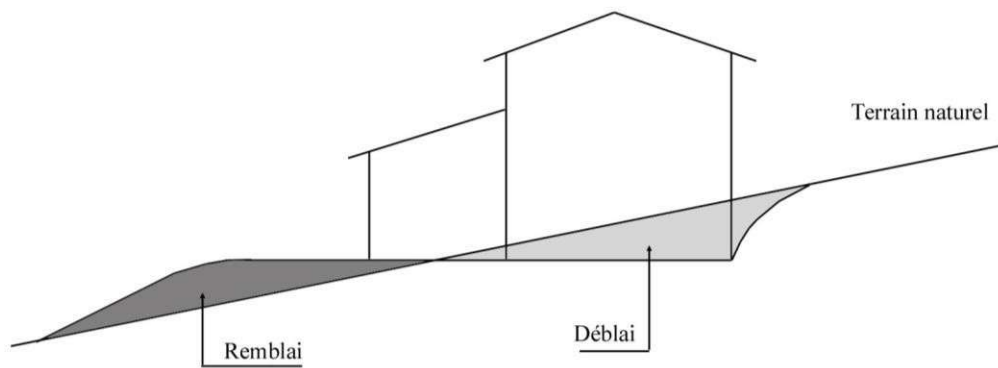
1. Adaptation du terrain

Les projets de constructions doivent être étudiés en fonction du relief et adaptés à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible, notamment la présence de haies.

Les déblais, remblais et effets de buttes devront être minimisés au maximum en respectant le relief naturel.

Sur terrain en pente :

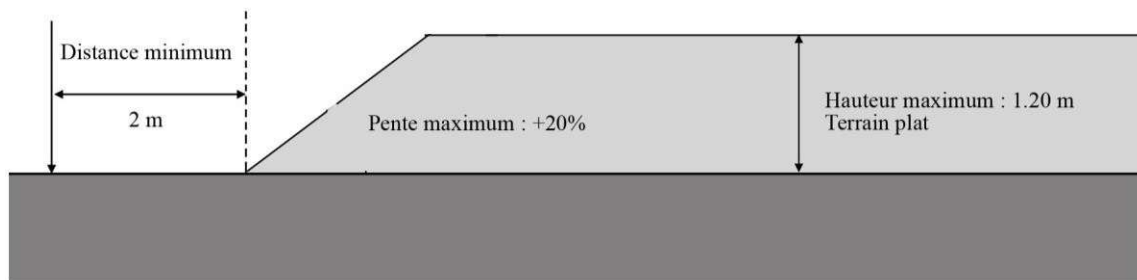
- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.



- les enrochements seront limités

Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.2 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% du terrain naturel ;
- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites sauf si construction d'un mur de soutènement.
- Les enrochements sont interdits.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles ou aux équipements publics.

2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation, orientation...) afin de respecter le caractère de la zone.

Les formes simples proches du bâti traditionnel, la sobriété des formes et volumes, l'unicité seront privilégiées. Les volumes seront allongés. Les annexes devront être préférentiellement intégrées aux volumes principaux existants et non dissociés en respectant les pentes de toiture.

3. Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments ou aux courbes de niveau du terrain naturel si le terrain est en pente ou à la voie si le terrain est plat.

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivante

- Bâtiments d'habitation :

Les toitures lorsqu'elles ne seront pas aménagées en toiture terrasse pourront être à deux versants minimum dans le sens convexe. Elles devront comprendre une pente entre 35 et 90%.

Les toitures terrasses devront être aménagées pour respecter un bon écoulement des eaux.

Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre devra se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune variant du rouge au gris ardoise.

Des toitures différentes pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour s'adapter à une couverture existante, ou lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Les toitures en tôles imitation tuiles seront interdites en périmètres monuments historique.

A noter que les éléments de captage de l'énergie, devront être intégrés à la pente de toit ou sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

- Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :

Les toitures seront à un ou deux versants. Leur pente sera comprise entre 15 à 35% pour les bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.

- Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes non attenants au bâtiment principal pourront comprendre une toiture à un seul versant, sous réserve que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 3,50M au fil d'eau de la gouttière en périmètre Monuments Historiques et 4,50 M en dehors du périmètre Monuments Historiques.

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les toitures en tôles imitation tuiles seront interdites en périmètres monuments historique.

4. Traitement des façades

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit. Les revêtements de couleur blanche ou vive sont à exclure.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire.

Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

L'emploi de la tôle galvanisée et du fibrociment de teinte naturelle est interdit.

- Bâtiments d'habitation :

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur rappelant les nuances du bâti ancien.

- Bâtiments agricoles:

Leurs parois verticales devront être uniformes, soit en bardage bois, soit en bardage ou enduits de couleur sable de pays ou dans la gamme des gris, hors soubassement.

- Bâtiments d'activité:

Leurs parois verticales devront être préférentiellement en bardage bois ou métal ou en matériau enduit dans la teinte des enduits traditionnels.

- Locaux annexes, extensions:

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux dans le respect des règles énoncées dans le présent règlement. Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

5. Ouvertures et menuiseries extérieures

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries pourront être en aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes gris clair, ivoire... ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués.

6. Clôtures

En zone U et AUa :

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée sont interdites ;
- Les bâches coupe-vent et les clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
- La hauteur maximale de la clôture sera de :
 - ✓ clôture pleine : 1,60m
 - ✓ clôture végétale constituée d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage et clôture sur muret : 1,80 m
 - ✓ Autres clôtures dont grilles ou ferronneries : 1,80m

Les murs en parpaings doivent être obligatoirement être crépis.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur du portail sera alignée sur la hauteur de la clôture.

7. Végétaux

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante.

C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

• Plantes de haut jet

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...

• Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

8. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

9. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe des RD ou recul par rapport aux limites séparatives).

Dans le périmètre monument historique les prescriptions architecturales qui s'appliquent sont les suivantes :

Aspect extérieur

Les bâtiments créés ou leurs modifications éventuelles devront, par leur composition, leur volumétrie et la nature de leurs matériaux s'intégrer à l'environnement immédiat.

Les maisons seront de plain-pied sans sous-sol enterrés avec le faîtage principal disposé dans le sens de la plus grande longueur.

Les volumes seront simples avec des faîtages droits ou en L.

Les couvertures seront réalisées en tuile plate de type Bourbonnaise ou à pureau plat à l'exception des constructions conçues dès l'origine avec un autre matériau (tuile losangée ou à côte, ardoise, tuiles canal etc...) après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les constructions neuves, les toitures seront à deux pans minimum sur pignons de 70%, et pourront avoir un débord de toit de maximum 50 cm et couvertes de tuiles à pureau plat à joints croisés d'un module minimum de 20 unités au m² et dans un ton rouge vieilli nuancé y compris pour les annexes.

Les enduits seront de finition talochée ou grattée à grain fin de couleur beige ocré (projeté et écrasé proscrit). Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester nus.

L'utilisation de bardage bois en façade ne sera possible qu'après autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France. En effet, les parements bois sont traditionnellement limités aux annexes et présentent une pose à planches verticales et couvre-joints.

Les menuiseries seront peintes de couleur claire discrète. Le blanc brillant est proscrit.

Les menuiseries des baies de grandes dimensions (y compris leur occultation) pourront être réalisées en aluminium sous condition qu'elles soient traitées dans le même ton que celui des autres baies. Dans ce cas les coffres de volets roulants seront invisibles.

La porte d'entrée sera de type à panneaux assemblés par des traverses et des montants. La partie supérieure pourra être vitrée (vitrage rectangulaire) et comporter une imposte.

Les volets seront à barre sans écharpe.

Capteurs d'énergie renouvelable

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, la pose et l'intégration architecturale des capteurs d'énergie solaire devront faire l'objet d'un avant-projet détaillé et pourront être autorisés au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France.

En outre, les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles devront faire l'objet d'une intégration architecturale.

10. Éléments remarquables (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A l'intérieur de ces périmètres il sera fait application de l'article R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de BROUT-VERNET, des « éléments remarquables à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides et des corridors écologiques.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Si l'implantation est prioritaire, des mesures compensatoires seront demandées.

ARTICLE DG 12 : ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Dans les zones susceptibles d'être soumises à un risque d'inondation (identifiées par l'indice i sur le plan de zonage), les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis du service hydraulique de la direction départementale des Territoires, en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables ;
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UH

UI

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense du bourg, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
3. Les caravanes isolées, les terrains de campings et de caravaning, les habitations légères de loisirs ;
4. Les carrières ;
5. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs ;
7. Les entrepôts.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
3. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Article UA 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 3

Article UA 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 4

Article UA 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour les constructions implantées en continuité avec une construction déjà construite en retrait. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti,
 - pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
 - pour les constructions annexes qui seront de préférence implantées en fond de parcelle.

Article UA 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. Les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1mètre.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UA 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum est fixée à 9m à l'égout pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 6 mètres à l'égout pour les autres constructions.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.
3. La hauteur des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4,5 mètres à l'égout dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.
4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension des constructions existantes, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Article UA 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions **figurant en DG11.**

Article UA 12 :
STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

Article UA 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 11).

**ARTICLE UA 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UA 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementée

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires vouées essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine. L'urbanisation de la zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation annexées au présent PLU.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
3. Les terrains de campings et de caravaning, les habitations légères de loisirs ;
4. Les carrières ;
5. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs;
7. Les entrepôts.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
3. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Article UB 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 3

Article UB 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 4

Article UB 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 3 m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul susvisé)
 - lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul

Article UB 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;
 - soit à 1 m minimum des limites séparatives ;
3. Des implantations différentes pourront être admises :
 - s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
 - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant.
 - pour l'extension des constructions existantes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UB 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épave des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m à l'épave pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 6 mètres à l'épave pour les autres constructions.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.
4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension des constructions existantes, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Article UB 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG11.

Article UB 12 :
STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

Article UB 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 11).

2. Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun au moins égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

**ARTICLE UB 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UB 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux hameaux déjà constituées sur la commune, à vocation résidentielle, dans laquelle les constructions nouvelles sont autorisées en nombre limité.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Sioule. Les constructions éventuellement admises dans ces secteurs sont soumises à l'avis du service hydraulique de la DDT.

Cette zone est également concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Article UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, artisanal, commercial, industriel, de bureau et d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
3. Les terrains de campings et de caravaning, les habitations légères de loisirs ;
4. Les carrières ;
5. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
7. Les entrepôts.

Article UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La restauration, l'amélioration des bâtiments existants, sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m²,
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60m²,
3. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.
4. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Article UH 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 3

Article UH 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 4

Article UH 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UH 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 3 m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul susvisé)
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul

Article UH 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;
 - soit à 1 m minimum des limites séparatives ;
3. Des implantations différentes pourront être admises :
 - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant.
 - pour l'extension des constructions existantes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UH 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UH 9 :
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20%.

Article UH 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m à l'égout pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 6 mètres à l'égout pour les autres constructions.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.
4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension des constructions existantes, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Article UH 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG11.

Article UH 12 :
STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

Article UH 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 11).

**ARTICLE UH 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UH 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est un espace urbain destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, industrielles ou tertiaires non polluantes.

Article UI 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
3. Les caravanes isolées,
4. Les terrains de camping et caravanage,
5. Les carrières,
6. Les habitations légères de loisirs,

Article UI 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
3. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.
4. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI2.
5. Les parcs de stationnement de véhicules ;

Article UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 3

a) Les accès

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 2009.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées au trafic généré par l'activité des établissements de la zone.

Article UI 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 4

a) Eaux usées :

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'utilisateur afin de satisfaire aux exigences de rejet.

Article UI 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UI 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2009,
- une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 4m pour les autres voies.

Par ailleurs, des reculs excédant les minimas indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Des implantations différentes sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (services des télécommunications, de télédiffusion, installations nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, ...),
- pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article UI 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la parcelle voisine est en zone UI, les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout sans pouvoir être inférieure à 1 m.

Des implantations différentes sont possibles pour :

- les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur à l'égout des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Article UI 9 :
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40%.

Article UI 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Conditions de mesure :

La hauteur de façade est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

b) Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, silo,..., à condition qu'ils présentent une image architecturale cohérente. Ces limitations ne s'appliquent pas aux éléments isolés (antenne, pylône, mâts,...).

Cette hauteur pourra être dépassée pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UI 11 :
ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits,

- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques,
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière),
- Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel,
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel,

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales.

Harmonie architecturale :

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

3- Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris : gris clair au gris foncé en tonalité générale, à défaut de l'emploi du bois naturel

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 15% de la façade considérée.

4- Toitures :

Les toitures terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle de la commune (espaces boisés, prairies).

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

Les autres toitures seront à faible pente, minimum 17%. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.

La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation en restant cependant en harmonie avec l'environnement existant.

5- Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies basses champêtres comportant au moins trois espèces différentes d'essences (en excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise),
- soit d'un grillage laqué à structure thermo soudée de couleur verte doublé d'une haie basse champêtre sur au moins 50% du linéaire total, afin de favoriser une intégration douce et favoriser la biodiversité.

La hauteur de la clôture devra être au maximum de 2 m. Elle comprend le portail.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public et seront protégés de la vue par des haies vives ou des clôtures.

Les coffrets techniques et stockage des déchets seront intégrés dans des murs ou édicules situés à l'entrée des lots et en limite de propriété.

6- Stockage :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels,
- Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques),

7- Energies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

Article UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et respecter les normes ci-après :

- une place pour 70 m² de surface de plancher de bureaux
- une surface égale à 10% de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- une place pour 35m² de surface de vente pour les bâtiments à usage commercial.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie végétale d'essences locales.

Article UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.

Pour tout aménagement des espaces libres, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, si possible non résineuses sont recommandés. Les plantations devront être uniformément réparties.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, aires de stockage admises dans la zone.

Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillu et persistants rustiques.

ARTICLE UI 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UI 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUa

AUI

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles AUa3 à 16.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'urbanisation de ces zones doit se réaliser par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation annexées au présent PLU.

Article AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
3. Les terrains de campings et de caravaning, les habitations légères de loisirs ;
4. Les carrières ;
5. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs;
7. Les entrepôts.

Article AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
3. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Article AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

Article AUa 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

Article AUa 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUa 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 1m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles:
 - lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à 1m minimum des limites séparatives ;
 - soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4m ;
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées;
3. Des implantations différentes pourront être admises :
 - s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
 - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant ;
 - pour l'extension des constructions existantes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m à l'égout pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 6 m à l'égout pour les autres constructions.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.
4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension des constructions existantes, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Article AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG11.

Article AUa 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations des nouvelles constructions devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Article AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 11).
2. Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

ARTICLE AUa 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE AUa 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
3. Les caravanes isolées,
4. Les terrains de camping et caravanage,
5. Les carrières,
6. Les habitations légères de loisirs,

Article AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
3. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.
4. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI2.

Article AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 3

c) Les accès

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 2009.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

d) La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées au trafic généré par l'activité des établissements de la zone.

Article AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 4

a) Eaux usées :

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'utilisateur afin de satisfaire aux exigences de rejet.

Article AUI 5: CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à :
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2009,
 - une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m pour les autres voies.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la parcelle voisine est en zone UI ou AUI, les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout sans pouvoir être inférieure à 1 m.

Des implantations différentes sont possibles pour :

- les extensions de bâtiments ne respectant pas le recul,
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur à l'égout des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Article AUI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40%.

Article AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Conditions de mesure :

La hauteur de façade est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

b) Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, silo,..., à condition qu'ils présentent une image architecturale cohérente. Ces limitations ne s'appliquent pas aux éléments isolés (antenne, pylône, mâts,...).

Cette hauteur pourra être dépassée pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits,
- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques,
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière),
- Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel,
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel,

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales.

Harmonie architecturale :

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

3- Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris : gris clair au gris foncé en tonalité générale, à défaut de l'emploi du bois naturel

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 15% de la façade considérée.

4- Toitures :

Les toitures terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle de la commune (espaces boisés, prairies).

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

Les autres toitures seront à faible pente, minimum 17%.. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.

La ligne de faitage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation en restant cependant en harmonie avec l'environnement existant.

5- Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies basses champêtres comportant au moins trois espèces différentes d'essences (en excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise),
- soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée de couleur verte doublé d'une haie basse champêtre sur au moins 50% du linéaire total, afin de favoriser une intégration douce et favoriser la biodiversité.

La hauteur de la clôture devra être au maximum de 2 m. Elle comprend le portail.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public et seront protégés de la vue par des haies vives ou des clôtures.

Les coffrets techniques et stockage des déchets seront intégrés dans des murs ou édicules situés à l'entrée des lots et en limite de propriété.

6- Stockage :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels,
- Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques),

7- Energies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

Article AUI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et respecter les normes ci-après :

- une place pour 70 m² de surface de plancher de bureaux
- une surface égale à 10% de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- une place pour 35m² de surface de vente pour les bâtiments à usage commercial.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie végétale d'essences locales

Article AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.

Pour tout aménagement des espaces libres, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, si possible non résineuses sont recommandés. Les plantations devront être uniformément réparties.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, aires de stockage admises dans la zone.

Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

**ARTICLE AUI 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE AUI 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A
Ah

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend un sous secteur Ah qui correspond à des implantations ponctuelles d'habitations dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Sioule. Les constructions éventuellement admises dans ces secteurs sont soumises à l'avis du service hydraulique de la DDT.

Cette zone est également concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zone A et Ah :

1. Toute construction ou installation non nécessaire et non liée à l'activité agricole ;
2. Les carrières ;
3. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les terrains de campings et de caravanning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones A et Ah :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

Dans la zone A :

1. Les constructions et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation ...) ;
2. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par transformation ou aménagement de bâtiments existants de caractère ;

Dans la zone Ah :

1. La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants ;
2. L'extension des constructions existantes dont la surface de plancher est entre 45 et 200 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de

plancher existante, dans une limite totale de 250 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires,
- les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m².

3. Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée),
4. Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et de la bonne intégration des constructions dans le paysage. Lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de celui-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3.

Article A 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies soit à 3m minimum de l'alignement ;
2. Des implantations autres sont possibles pour tenir compte du bâti existant et pour l'extension des constructions existantes.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des

constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - soit en limite séparative.

2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif
 - l'extension des constructions existantes

Article A 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;

Construction d'habitation :

La hauteur maximum est fixée à 6m à l'égout et 4m50 à l'égout pour les constructions annexes.

Construction à usage agricole :

La hauteur maximum est fixée à 12m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Cette hauteur pourra être dépassée pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG11.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 11).

Article A 12 :
STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Article A 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N

NL

Nh

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs :

- NL : zone à vocation sportive et de loisirs
- Nh : zone d'habitat diffus

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Sioule. Les constructions éventuellement admises dans ces secteurs sont soumises à l'avis du service hydraulique de la DDT.

Cette zone est également concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zone N et Nh :

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole ;
3. Les constructions à vocation industrielle ou artisanale ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
6. Les parcs d'attractions ;
7. Les terrains de camping et de caravanage ;
8. Les installations à usage de sports et loisirs ;
9. Les plans d'eaux et aires de jeux ;
10. Les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitats légers de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
11. Les installations de camping ;
12. Les sanitaires et autres commodités ;
13. Les aires de stationnement de véhicule ;
14. Les entrepôts, hôtels, bureaux, commerces

En zone NL :

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole ;
3. Les constructions à vocation industrielle ou artisanale ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;

6. Les parcs d'attractions ;
7. Les entrepôts, hôtels, bureaux, commerces

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,
3. Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires ou adossées aux haies et boisements existants, et sous réserve d'être réalisés en bois.

Dans le seul secteur NL :

1. Les installations à usage de sports et loisirs ;
2. Les plans d'eaux et aires de jeux ;
3. Les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitats légers de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
4. Les installations de camping ;
5. Les sanitaires et autres commodités ;
6. Les aires de stationnement de véhicule ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le sous secteur Nh :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
2. La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants ;
3. L'extension des constructions existantes dont la surface de plancher est entre 45 et 200 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
- les constructions provisoires

- les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m²
- 4. les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée),
- 5. Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et de la bonne intégration des constructions dans le paysage. Lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de celui-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles. Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

Article N 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3.

Article N 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4.

Article N 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies soit à 3m minimum de l'alignement ;
2. Des implantations autres sont possibles pour tenir compte du bâti existant et pour l'extension des constructions existantes.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - Soit en limite séparative.

2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - Des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif
 - L'extension des constructions existantes

Article N 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N 9:
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20% en zone NH et NL.

Article N 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;

1. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.
2. La hauteur des annexes est limitée à 4m à l'égout des toitures.
3. En zone NL la hauteur des constructions admises est limitée à 6m à l'égout des toitures.
4. Cette hauteur pourra être dépassée pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG11.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 11).

Article N 12 :
STATIONNEMENT

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

Article N 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 11).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 11).

ARTICLE N 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.