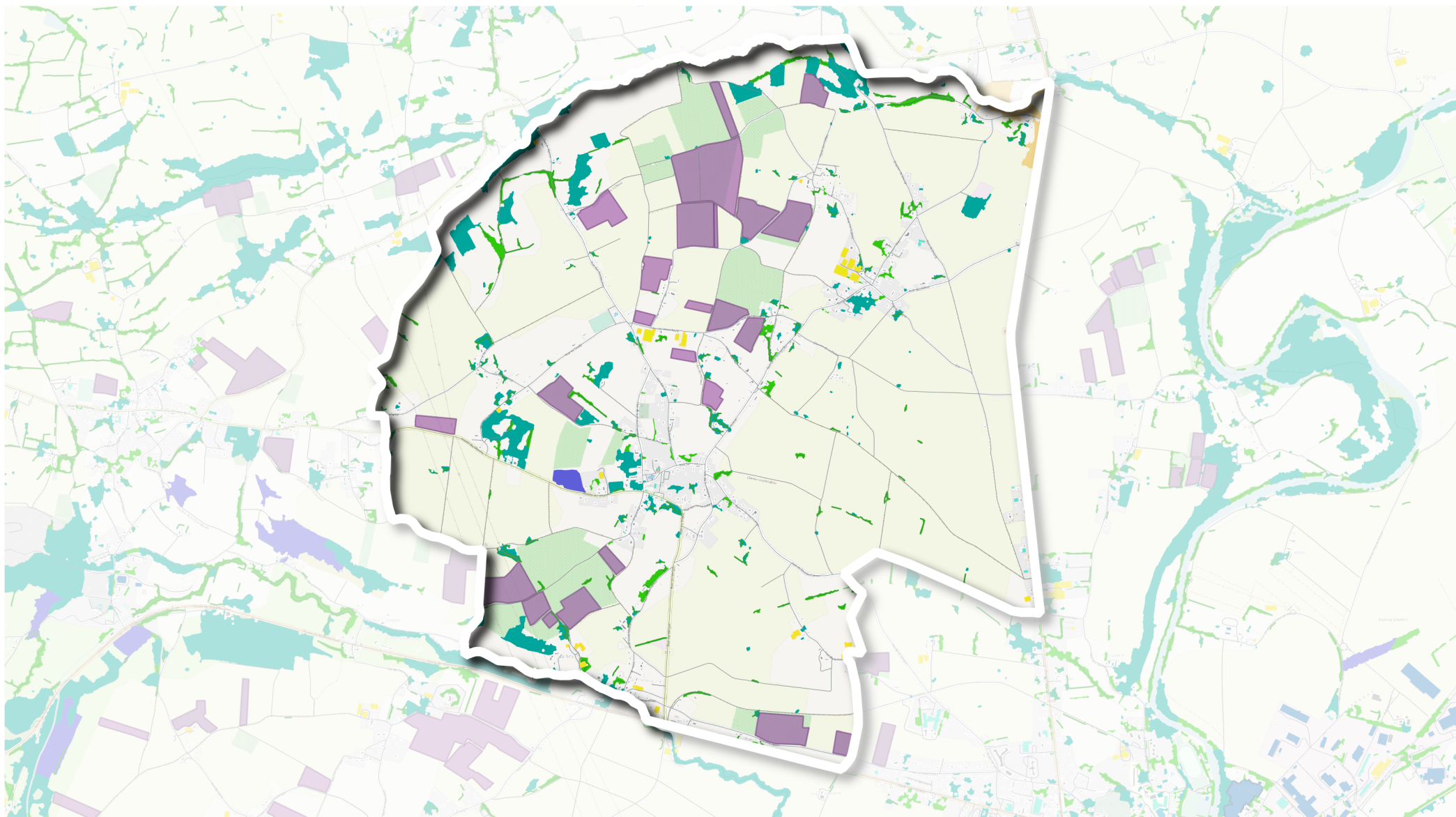




SAULCET

Règlement écrit
Modification n°2 approuvée le 28.04.2025

1. RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	2
2. REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
3. REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	10
4. ZONES AGRICOLES	17
5. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	23

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

SOMMAIRE

DOCUMENT DEPOSE
LE - 4 AVR. 2013 N°5
A LA PREFECTURE DE L'ALLIER

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

1.RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

ZONES URBAINES : U (article R123-5)

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.

ZONES A URBANISER : AU (article R123-6)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au **fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la

périphérie immédiate d'une zone AU **n'ont pas une capacité** suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une **modification** ou à une **révision** du plan local d'urbanisme.

ZONES AGRICOLES : A (article R123-7)

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.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont **seules** autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES : N (article R123-8)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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'espaces naturels**.

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

Définition des zones

Le code de l'urbanisme définit les types de zones que le PLU peut mettre en place

article R123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Application de certains articles du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme définit certains articles qui s'appliquent même si le Plan Local d'Urbanisme définit des règles complémentaires.

Ces articles sont repris ici

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Articles s'appliquant en plus des règles propres au PLU

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement

définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

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

Article R111-21

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

Article L111-3

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agrico-

les existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

**Dérogation aux
règles de recul
par rapport aux
constructions
agricoles**

**Modification n°1 du PLU
SAULCET**

REGLEMENT

2. REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». 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.

ARTICLES THEMATIQUES	zones U
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'industrie Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière Terrains de camping, Parcs résidentiels de loisirs
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Bâtiments destinés à la fonction d'Entrepôts et à l'Artisanat sous réserve qu'ils ne soient ni incommodes, ni insalubres, ni dangereux Constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource naturelle dans les secteurs identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement (article R123-11 du Code de l'Urbanisme) Installations Classées sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services. Pigeonniers dont la hauteur pourra atteindre 10 mètres au faîtage et dont les dimensions au sol ne dépasseront pas 4m par 4m Dérogation au dispositions du Code Rural (article L130-1) Les bâtiments d'habitation occupés par des tiers (par rapport à l'activité agricole) peuvent être implantés à une distance inférieure à 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles. Dans ce cas, les zones U définies sur les Pièces Graphiques du Règlement se substituent aux marges de recul liées à la réglementation en vigueur. Les Pièces Graphiques du Règlement définissent en outre des périmètres d'implantation spécifiques en fonction de la proximité de bâtiments agricoles par rapport aux zones U.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour le secteur de Bouteresse - La Maladrie : les accès directs sur la RD2009 sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation Pour le secteur de Venteuil : les accès directs sur la RD46 sont interdits

Zones U

Rappel

Les zones U correspondent à la zone urbaine dense du centre-bourg ancien et des villages ou hameaux périphériques

Elles sont vouées à l'accueil des constructions à usage d'habitation, de commerces de proximité, de services, d'activité artisanale sous certaines conditions

ARTICLES THEMATIQUES	zones U
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions est possible en limite de voies et emprises publiques. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes. Pour les secteurs situés à proximité des Routes Départementales n°2009 et 46, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de ces voies (voir Pièces Graphiques du Règlement), et être orientées parallèlement à l'axe de ces voies
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé

ARTICLES THEMATIQUES	zones U
10 Hauteur maximum des constructions	Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les constructions devront avoir une hauteur maximum de 6 mètres à l'égout du toit à l'exception des pigeonniers dont la hauteur pourra atteindre 10 mètres au faîtage et dont les dimensions au sol ne dépasseront pas 4m par 4m
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place de stationnement minimum par construction à usage d'habitation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat Autres types de constructions : 1 place minimum pour 50 m2 de Surface de Plancher
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations de valeurs doivent être maintenues sur les espaces libres du terrain.
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

Modification n°1 du PLU

SAULCET

REGLEMENT

3. REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLES THEMATIQUES	zones AUh
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière Terrains de camping, Parcs résidentiels de loisirs
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions y sont autorisées : • soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement Bâtiments destinés à la fonction d'Entrepôts et à l'Artisanat sous réserve qu'ils ne soient ni incommodes, ni insalubres, ni dangereux Installations Classées sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services La surface de vente des commerces devra être inférieure à 300 m2
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

Zones AUh

Rappel

Les zones AUh sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux Orientations d'Aménagement correspondantes.

Elles sont destinées à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation de toute nature afin de favoriser la mixité de l'habitat en compatibilité avec les Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement du PADD.

Les Orientations d'Aménagement correspondantes décrivent les modalités de réalisation des équipements publics (voirie et réseaux) ainsi que les principales caractéristiques de ces équipements.

ARTICLES THEMATIQUES	zones AUh
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions est possible en limite de voies et emprises publiques. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé
10 Hauteur maximum des constructions	Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les constructions devront avoir une hauteur maximum de 6 mètres à l'égout du toit
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place de stationnement minimum par construction à usage d'habitation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat Autres types de constructions : 1 place minimum pour 50 m² de Surface de Plancher
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations de valeurs doivent être maintenues sur les espaces libres du terrain.
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

ARTICLES THEMATIQUES	zones AUa
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière Terrains de camping, Parcs résidentiels de loisirs Constructions destinées à l'habitation sauf le gardiennage
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions y sont autorisées : • soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement La surface de vente des commerces devra être inférieure à 300 m ²
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour le secteur de Bouteresse - La Maladrie : les accès directs sur la RD2009 sont interdits
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe. Les eaux résiduaires provenant des bâtiments à usage Artisanal et Industriel doivent subir un prétraitement adapté au rejet dans les réseaux collectifs correspondants.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

Zones AUa

Rappel

Les zones AUa sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux Orientations d'Aménagement correspondantes.

Elles sont destinées à accueillir principalement les constructions à usage d'activités économiques de toute nature afin de favoriser le développement de l'économie locale et intercommunale en compatibilité avec les Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement du PADD.

Les Orientations d'Aménagement correspondantes décrivent les modalités de réalisation des équipements publics (voirie et réseaux) ainsi que les principales caractéristiques de ces équipements.

ARTICLES THEMATIQUES	zones AUa
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite publique doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes. Pour le secteur situé à proximité de la Route Départementale n°2009, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de cette voie (voir Pièces Graphiques du Règlement), et être orientées parallèlement à l'axe de cette voie
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
9 Emprise au sol des constructions	Maximum 60% de la superficie du terrain Sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre
10 Hauteur maximum des constructions	Les constructions devront avoir une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage. Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place de stationnement minimum par construction à usage d'habitation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat Autres types de constructions : 1 place minimum pour 50 m2 de Surface de Plancher
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations de valeurs doivent être maintenues sur les espaces libres du terrain.
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	zones AUL
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière Constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'usage de bureaux, à l'Artisanat, à l'Industrie Terrains de camping et Parcs résidentiels de loisirs en dehors des emplacements prévus Constructions destinées à l'habitation sauf le gardiennage des bâtiments d'intérêt public
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions y sont autorisées : • soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite publique doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Zones AUL

Rappel

Les zones AUL sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux Orientations d'Aménagement correspondantes.

Elles sont destinées à accueillir les bâtiments et équipements publics afin de favoriser le développement des activités de loisirs en compatibilité avec les Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement du PADD.

Les Orientations d'Aménagement correspondantes décrivent les modalités de réalisation des équipements publics (voirie et réseaux) ainsi que les principales caractéristiques de ces équipements.

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	zones AUL
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
9 Emprise au sol des constructions	Maximum 60% de la superficie du terrain
10 Hauteur maximum des constructions	Les constructions devront avoir une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage. Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
12 Réalisation d'aires de stationnement	Tous types de constructions : 1 place minimum pour 50 m2 de Surface de Plancher
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations de valeurs doivent être maintenues sur les espaces libres du terrain.
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

**Modification n°1 du PLU
SAULCET**

REGLEMENT

**4. ZONES
AGRICOLLES**

Article R123-7

Les zones agricoles sont dites « zones A ». 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ARTICLES THEMATIQUES	zones A
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Tous types de constructions à l'exception des équipements techniques d'intérêt public
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du respect de son caractère architectural.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé

Zones A

Rappel

Les Zones A sont destinées à l'activité agricole et notamment viticole, en raison de la qualité agronomique des sols et de l'intérêt économique de cette activité.

Les constructions y sont interdites, y compris les constructions à vocation agricole qui sont quant à elles autorisées en zones Ac, Agricole Constructibles, spécialement destinées à l'accueil de ce type de constructions.

Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère en bâtiment d'habitation est autorisé sous réserve du respect du caractère architectural de ces bâtiments repérés sur les Pièces Graphiques du Règlement.

ARTICLES THEMATIQUES	zones A
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite publique doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé
10 Hauteur maximum des constructions	Non réglementé
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Non réglementé
12 Réalisation d'aires de stationnement	Non réglementé
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Non réglementé
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	zones Ac
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article A2.
2 Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières	-Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. -Les constructions agricoles à usage technique agricole. -Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à l'accueil à la ferme et à l'agrotourisme, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages -Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. -Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation quand il existe, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place.



Rappel

Les zones Ac, Agricole Constructible sont destinées à l'accueil des activités agricoles, notamment viticoles et aux constructions et installations liées à cette activité.

Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées en zone Ac, y compris les habitations directement liées à l'activité.

Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère en bâtiment d'habitation est autorisé sous réserve du respect du caractère architectural de ces bâtiments repérés sur les Pièces Graphiques du Règlement.

ARTICLES THEMATIQUES	
2 Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières	Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques. Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole. La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination. Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation, qu'elles soient situées ou non en zone A, dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² : - L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de : - 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum. - Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. - Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite publique doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé
10 Hauteur maximum des constructions	Les constructions devront avoir une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage à l'exception des pigeonniers dont la hauteur pourra atteindre 10 mètres au faîtage et dont les dimensions au sol ne dépasseront pas 4m par 4m Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
12 Réalisation d'aires de stationnement	Non réglementé

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	zones Ac
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations de valeur doivent être maintenues sur les espaces libres du terrain
14 COS (article R123-10)	Non réglementé

Modification n°1 du PLU SAULCET
--

REGLEMENT

5. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLES THEMATIQUES	zones N
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Tous types de constructions à l'exception des équipements techniques d'intérêt public et des installations nécessaires à l'exploitation des carrières
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Annexes des bâtiments existants sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon maximum de 25 mètres par rapport à celui-ci.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales obligatoirement lorsqu'ils existent. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il existe un réseau public de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. Les eaux pluviales seront récupérées dans un dispositif individuel approprié permettant l'infiltration. Le trop plein pourra être rejeté dans le réseau public lorsqu'il existe.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé

Modification n°1 du PLU
SAULCET

REGLEMENT

Zones N

Rappel

Les zones N, Naturelles et Forestières, sont destinées à la protection des milieux naturels, à la mise en valeur des paysages, à la préservation des zones à risques naturels.

Les nouvelles constructions y sont strictement limitées aux annexes des bâtiments existants dans certaines conditions.

ARTICLES THEMATIQUES	zones N
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite publique doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Les Pièces Graphiques du Règlement peuvent préciser des règles d'implantation différentes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé
10 Hauteur maximum des constructions	Non réglementé
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Non réglementé
12 Réalisation d'aires de stationnement	Non réglementé
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Non réglementé
14 COS (article R123-10)	Non réglementé