

# Plan Local d'Urbanisme de Varzy

---

## Notice de la modification de droit commun

---

Approuvé par délibération du conseil municipal

Le Maire

# Table des matières

<b>I. REGLEMENTATION</b> .....	<b>3</b>
1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....	3
A) <i>Documents d'urbanisme en vigueur</i> .....	3
B) <i>Cadre réglementaire de la procédure</i> .....	3
2. CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....	5
<b>II. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES AU PLU</b> .....	<b>6</b>
3. CHANGEMENT APORTE AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	6
A) <i>Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N</i> .....	6
B) <i>Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395</i> .....	7
4. CHANGEMENTS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....	8
A) <i>Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N</i> .....	8
B) <i>Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395</i> .....	8
5. CHANGEMENTS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION .....	12
<b>III. JUSTIFICATIONS</b> .....	<b>14</b>
6. JUSTIFICATIONS DE LA CREATION D'UN STECAL .....	14
7. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU ZONAGE DE UCb A N.....	14

# I. Règlementation

## 1. La procédure de modification de droit commun

### A) Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Varzy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011.

### B) Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur une modification de droit commun il consiste en :

- La création d'un STECAL sur la parcelle 000AP395 ;
- Le passage des parcelles 000ZD0086,87 et 88 d'un zonage UCb vers N.

#### **Conformément à l'article L153-31 modifié par LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que le projet de modification de droit commun :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9**

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Considérant que la commune décide de modifier le règlement du plan local d'urbanisme en dehors des cas où une révision s'impose.

**Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique car il réduit la surface de la zone urbaine au niveau des parcelles 000ZD0086, 87 et 88 par un passage d'un zonage UCb vers N et crée un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0385.

**Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification

Considérant que la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

**Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Conformément à l'article L153-40, le projet de modification de droit commun sur la commune de Varzy sera notifié au personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

## **2. Contenu de la modification de droit commun**

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.

## II. Modifications réglementaires apportées au PLU

### 3. Changement apporté au règlement graphique

#### A) Modification 1 du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

- Le règlement graphique est modifié au niveau des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 passant ainsi de UCb à N.

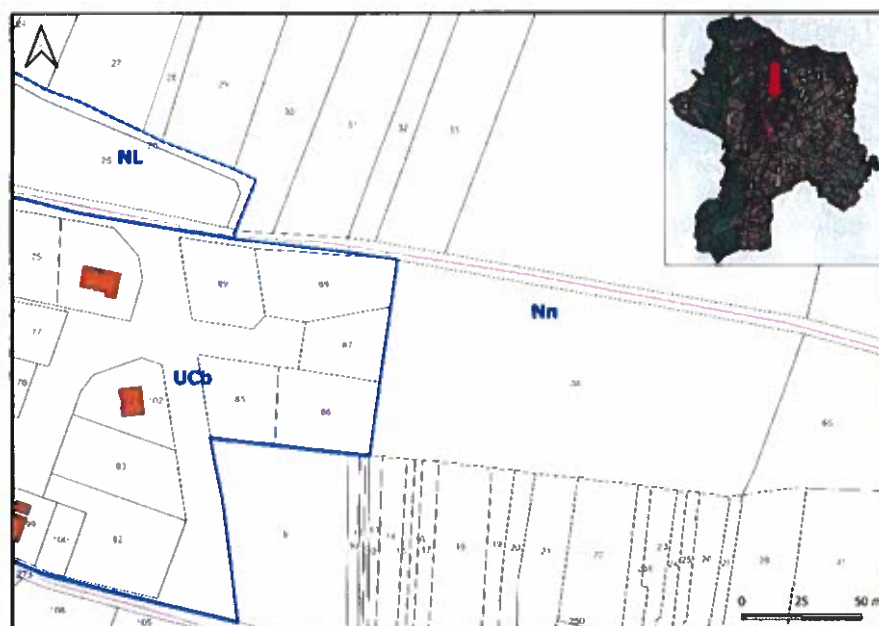


Figure 1 : Zonage avant modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)



Figure 2 : Zonage après modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

## B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Un STECAL est créé au niveau de la parcelle 000AP0395

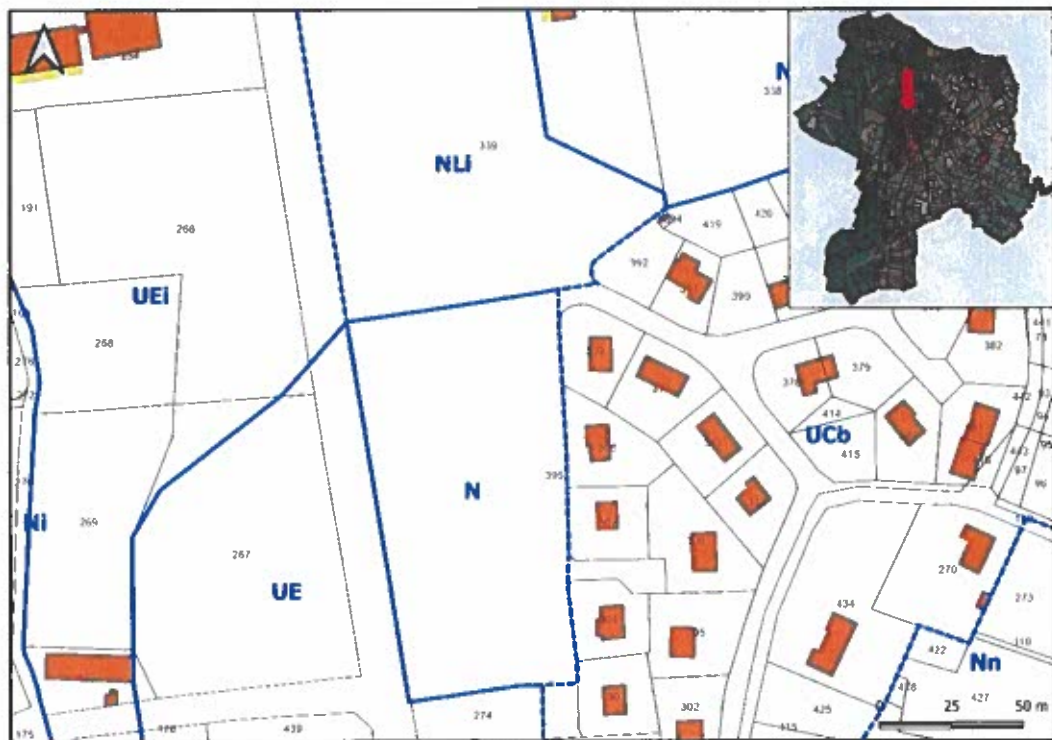


Figure 3 : Zonage avant la modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

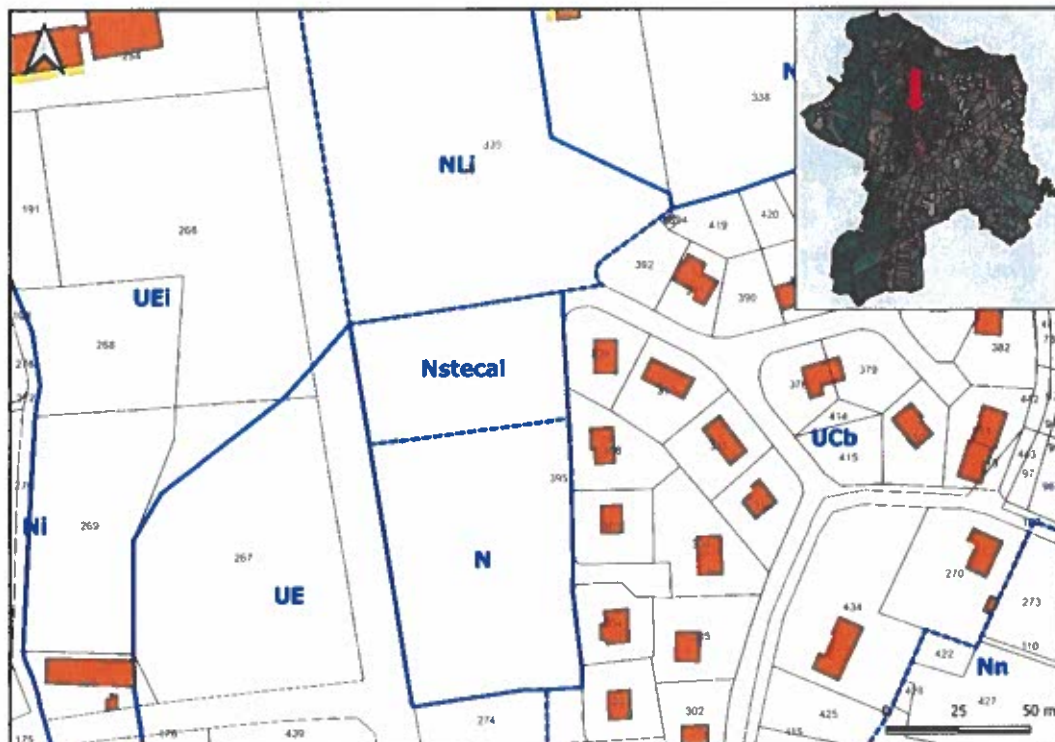


Figure 4 : Zonage après la modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

## 4. Changements apportés au règlement écrit

### A) Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

- Le règlement écrit n'est pas modifié puisque la modification du zonage n'impacte pas cette pièce du PLU.

### B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Les autorisations du sol autorisées et interdites ont été modifiées afin de permettre l'accueil de la clinique vétérinaire dans le secteur Nstecal. L'erreur mentionnant que la zone N comprend 4 secteurs a été corrigée lors de la modification afin d'indiquer la présence de 6 secteurs.

#### Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend 4 secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay
- Ni correspondant aux zones inondables, le long du ru de Cœurs et du Ru de la Sainte Eugénie
- NL à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé interdisant la construction des abris de jardin ou pour animaux.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans les secteurs Ni et NLI, la création de nouveaux remblais est interdite.

Figure 5 : Règlement écrit article N1 avant modification (Source : CDHU)

#### Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend 6 secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay
- Ni correspondant aux zones inondables, le long du ru de Cœurs et du Ru de la Sainte Eugénie
- NL à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé interdisant la construction des abris de jardin ou pour animaux.
- Nstecal secteur destiné à l'accueil de la clinique vétérinaire

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans les secteurs Ni et NLI, la création de nouveaux remblais est interdite.
- d - Dans le secteur Nstecal, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

Figure 6 : Règlement écrit, article N1 après modification (Source : CDHU)

- L'article N2 a été modifié afin de ne permettre que la clinique vétérinaire et pas les autres occupations et utilisations autorisées en zone N.



## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Nn :
- d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
  - e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
  - f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

Figure 7 : Règlement écrit, article N2 avant modification (Source : CDHU)

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Nn et Nstecal :
- d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
  - e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
  - f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

Figure 8 : Règlement écrit, article N2 après modification (Source : CDHU)

- Seule la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle [...] » a été autorisée en zone Nstecal afin de permettre l'implantation d'une clinique vétérinaire.

- de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Figure 9 : Règlement écrit, article N2 avant modification (Source : CDHU)

- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

- VII- SUR LE SECTEUR Nstecal SONT UNIQUEMENT AUTORISÉES
- v - La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Figure 10 : Règlement écrit, article N2 après modification (Source : CDHU)

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 400m<sup>2</sup> afin d'éviter une urbanisation trop importante du secteur.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Ni :  
Non réglementé.
  - Dans le secteur Ni :
- I- PRINCIPE
- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
    - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
      - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
    - d'autre part, les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
      - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Figure 11 : Règlement écrit, article N9 avant modification (Source : CDHU)

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs NLi, Nstecal et Ni :  
Non réglementé
- Dans le secteur Ni :  
I- PRINCIPE
  - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
    - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
      - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
    - D'autre part, les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
      - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.  
Dans le secteur Nstecal  
I- PRINCIPE
    - a - L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

Figure 12 : Règlement écrit, article N9 après modification (Source : CDHU)

- La hauteur maximale autorisée est celle déjà en place sur l'ensemble de la zone N, à savoir 12 mètres au faitage.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I - HAUTEUR MAXIMALE
- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

Figure 13 : Règlement écrit, article N10 relatif aux hauteurs, inchangé

- L'implantation est laissée libre compte tenu de la faible densité de construction du secteur et des contraintes techniques propres à ces bâtiments.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- d - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

#### III - Toitures

Figure 14 : Règlement écrit, article N11 avant modification (Source : CDHU)

- c - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

#### Dans le secteur Nstecal uniquement :

- a - L'implantation des constructions est laissée libre.

#### III - Toitures

Figure 15 : Règlement écrit, article N10 après modification (Source : CDHU)

- Le traitement des espaces libres et plantations est réglementé afin d'améliorer l'insertion paysagère du projet.

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Figure 16 : Règlement écrit, article N13 avant modification (Source : CDHU)

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### - Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Nstecal :

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Plan Local d'Urbanisme de Varzy – Règlement d'urbanisme

69

##### - Dans le secteur Nstecal :

- d - Des plantations seront prévues au niveau des limites de l'unité foncière (séparatives ainsi que voies et emprises publiques) afin d'insérer le bâtiment au mieux dans son environnement.
- e - Les plantations doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Figure 17 : Règlement écrit, article N13 après modification (Source : CDHU)

## 5. Changements apportés au rapport de présentation

### A) Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

Cette modification n'a induit aucun changement au niveau du rapport de présentation.

### B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Le paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » est modifié afin d'intégrer la zone Nstecal.

#### h - Zone N

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend cinq secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé.

Figure 18 : Rapport de présentation, paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » avant modification (Source : CDHU)

#### h - Zone N

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend six secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé,
- Nstecal, autorisant l'implantation d'une clinique vétérinaire.

Figure 19 : Rapport de présentation, paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » après modification (Source : CDHU)

- Le paragraphe « B-Délimitation des zones » a été modifié afin de justifier la délimitation du sous-secteur Nstecal.

#### g - Zone A et zone N

Les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone naturelle sur les secteurs inondables (Ni), quand elle était comprise à l'intérieur d'une ZNIEFF (N) ou d'une zone particulière sensible d'un point de vue paysager (Nn).

Figure 20 : Rapport de présentation, paragraphe « B-Délimitation des zones » avant modification (Source : CDHU)

#### g - Zone A et zone N

Les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone naturelle sur les secteurs inondables (Ni), quand elle était comprise à l'intérieur d'une ZNIEFF (N) ou d'une zone particulière sensible d'un point de vue paysager (Nn). Le site prévu pour l'implantation de la clinique vétérinaire a été classé en Nstecal, ce sous-secteur permettra de maintenir une faible densité de constructions propres à la zone mais également de poursuivre le développement des services sur la commune.

*Figure 21 : Rapport de présentation, paragraphe « B-Délimitation des zones » avant modification (Source : CDHU)*

### III. Justifications

#### 6. Justifications de la création d'un STECAL

La création de ce STECAL doit permettre la réalisation d'un cabinet de vétérinaire aujourd'hui localisé dans le centre de Varzy. Le cabinet actuel est confronté à une impossibilité d'accroître son activité malgré une forte demande. L'objectif est donc de déplacer la clinique sur un espace lui permettant de s'étendre et d'accueillir plus facilement du public avec entre autres des capacités de stationnement accrues.

Le cabinet actuel de par sa localisation centrale pourra être réutilisé.

Le risque ici est que le cabinet décide de changer de commune pour s'implanter sur un territoire voisin qui présenterait un terrain plus propice à l'activité sans la restreindre pour le stationnement ou une extension comme c'est le cas actuellement dans le centre-ville de Varzy.

La création d'un STECAL permet de délimiter précisément la zone d'implantation de la nouvelle clinique et d'opter pour des règles qui seront spécialement dimensionnées au projet, sans pour autant permettre de réaliser d'autres types de construction par la suite, à l'inverse d'une zone urbaine qui rend plus compliqué le contrôle de l'urbanisation.

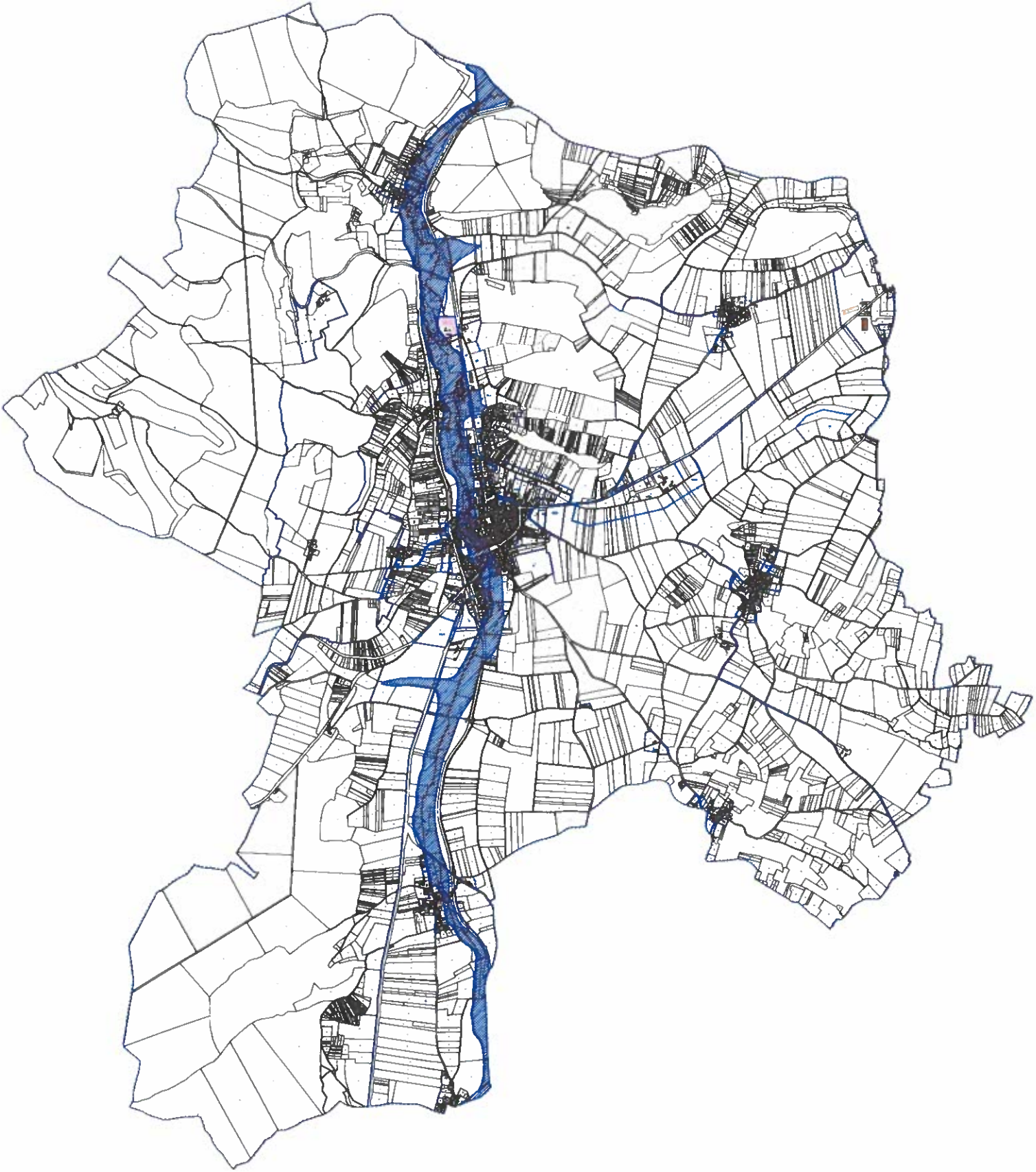
Le STECAL se situe sur un espace coincé entre deux zones urbaines, avec de l'activité à l'Ouest et au Sud, des équipements au Nord, et de l'habitat à l'Est. La zone n'est pas cultivée selon le RPG 2021 et ne saurait constituer un espace naturel important de par son enclavement par rapport aux zones urbaines qui l'entoure. L'impact que ce soit sur l'activité agricole ou l'environnement est donc quasi nul ici. Le STECAL comprendra également des règles visant à limiter autant que possible l'impact de la construction sur l'environnement.

#### 7. Justification de la modification du zonage de UCb à N

Dans une optique de compensation sur le plan environnemental, la commune à travers sa procédure, décline des parcelles aujourd'hui classées en U vers un zonage naturel. Cette modification permettra d'éviter une extension de l'urbanisation, rendant la procédure nulle sur le plan de son impact environnemental.

Les parcelles concernées ne font pas l'objet de permis de construire à l'heure actuelle, leur déclassement en zone naturelle ne viendra pas pénaliser injustement un propriétaire disposant d'un projet concret.

À l'inverse, de par leur localisation, le classement en zone naturelle permettra de limiter la densité en entrée de ville, apportant un cadre paysager et architectural davantage qualitatif.



N°	Parcelles	Superficie	Contenance	Sanctuaire
1	Parcelles de l'Assise	173	107 m <sup>2</sup>	Parcelles et un terrain appartenant à une 'Au' publique - 107
2	Parcelles de l'Assise de l'Assise	173	107 m <sup>2</sup>	Parcelles et un terrain appartenant à une 'Au' publique - 107
3	Parcelles de l'Assise de l'Assise	173	107 m <sup>2</sup>	Parcelles et un terrain appartenant à une 'Au' publique - 107
4	Parcelles de l'Assise de l'Assise	173	107 m <sup>2</sup>	Parcelles et un terrain appartenant à une 'Au' publique - 107

Département de la Nièvre  
Commune de Varzy

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 – Règlement d'urbanisme

ABW Warnant

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. approuvé :	29 novembre 2011
Modifications :	
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	



# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	8
CHAPITRE II - ZONE UC .....	15
CHAPITRE III - ZONE UD .....	22
CHAPITRE IV - ZONE UE .....	28
CHAPITRE V - ZONE UG .....	33
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>39</b>
CHAPITRE VI - ZONE 1 AUA ET 1AUB .....	40
CHAPITRE VII - ZONE 1 AUE ET 1AUH .....	46
CHAPITRE VIII - ZONE 1AUL .....	51
CHAPITRE IX - ZONE 2 AU .....	56
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>58</b>
CHAPITRE X - ZONE A .....	59
CHAPITRE XI - ZONE N .....	63
<b>IV - ANNEXES</b> .....	<b>71</b>

# I - DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

### CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VARZY.

### CHAPITRE 2 : PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R1111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R1111-2, R1111-4, R1111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R1111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
  - Les dispositions des articles L1111-1-4, L1111-2, L1111-3, L1111-9, L1111-10, L421-4 du code de l'urbanisme.
- S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :
- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
  - Les servitudes d'utilités publiques décrites en annexe du P.L.U.

RTTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prosopect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des câbles.

Un P.P.R.L. a été prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2002 mais il n'a pas encore été élaboré et donc aucun P.P.R.L. n'est intégré aux servitudes d'utilités publiques de la commune. Le risque inondation a tout de même été pris en compte dans le règlement du P.L.U. en s'appuyant sur les données de l'Atlas des zones inondables du Beauvion – Sauzay – Ru Sainte Eugénie réalisé en mai 2006. Cependant, les prescriptions imposées dans le P.L.U. ne constituent qu'un « minimum applicable » et il est conseillé, pour toute demande d'autorisation et utilisation du sol à l'intérieur des zones inondables définies dans la partie graphique du P.L.U., de prendre contact avec le service instructeur de la commune. En effet, l'article R. 1111-2 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué sur les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol :

« 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 ».

Rappel :

- Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
  - Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
  - Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
  - Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## CONSEIL SUR LES HAIES

### AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

### CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille : qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (châtaînes, hêtres, chânes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- **Arbustes épineux :**
  - Houx (Ilex aquifolium)
- **Arbustes persistants :**
  - Bus (Buxus sempervirens)
  - Troène commun (Ligustrum vulgare)
- **Arbustes non persistants :**
  - Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
  - Fusain d'Europe (Euonymus europaeae)
- **Arbustes à baies comestibles :**
  - Groseille à maquereau (Ribes uva-crispa)
- **Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :**
  - Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps)
  - Cornouiller mâle (Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps)
- **Arbres :**
  - Chêne commun (Carpinus betulus)
  - Chêne pédonculé (Quercus robur)
  - Chêne sessile (Quercus petraea)
  - Erable champêtre (Acer campestre)
  - Hêtre (Fagus sylvatica)
  - Sauie sp. (Salix sp.)

## RAPPEL

### LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

### PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, «...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie.

## DEFINITIONS

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée au faîtage.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faite du mur.

### EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface hors œuvre nette (SHON).

### TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire

## CHAPITRE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

### 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone UA, à vocation d'habitat sur la partie centrale du bourg, comprenant un secteur UAI.
- Zone UC, à vocation d'habitat en périphérie du bourg, composée de trois secteurs UCa, UCb et UCi.
- Zone UD, à vocation d'habitat sur les hameaux
- Zone UE, à vocation d'activités économiques en entrée nord de Varzy comprenant un secteur UEI.
- Zone UG, à vocation d'équipements collectifs comprenant un secteur UGI.

### 2 - Les ZONES A URBANISER, dites zones AU :

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

- Zone 1AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU comprend :

- le secteur 1AUa à vocation d'habitat en long de la rue des Acacias,
- le secteur 1AUb à vocation d'habitat en extension du faubourg d'Auxerre

La zone 1AUe/h composée des secteurs :

- 1AUe à vocation d'activités économiques en entrée nord de Varzy,
- 1AUh à vocation d'activités d'hébergement et de restauration.

La zone 1AUL, à vocation de loisirs, pour l'extension du camping autorisant les PRL, comprend le sous-secteur :

- 1AULi inondable.

Le secteur 1AUjh doit être urbanisé sous forme d'opération d'ensemble, sinon, sur les autres zones ou secteurs les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

- Zone 2AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AU proprement dite est à vocation principale d'habitat, près de la Porte de Marcy.

Sinon, la zone comprend aussi deux secteurs :

- Le secteur 2AUe à vocation d'activités pour l'extension à long terme de la zone 1AUe aux Plantas Froides,
- Le secteur 2AUh à vocation d'activités d'hébergement, localisé au Paradis, en entrée sud de Varzy.

### 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

La Zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

### 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES dites N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend cinq secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux Zones inondables,
- NI, à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé.

**5 - LES EMBLACEMENTS RESERVES :**

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1-8 du code de l'urbanisme) : le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

**6 - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE, PAYSAGERS ET BÂTIS A PRESERVER :**

Ces éléments sont préservés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources... tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU : une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces éléments.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-16 du code de l'urbanisme.

**7 - LES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU NON COLLECTIFS**

Les communes qui disposent d'un dispositif d'assainissement collectif sont tenues d'assurer sur ces zones, la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont, de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme.

**CHAPITRE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures déterminées par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger à la règle du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (article L123-5 du code de l'urbanisme et loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

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

## IV - ANNEXES

- e - Les plantations doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison)

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I. ZONE UA

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre-bourg ancien de Varzy, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueillie des habitations, des équipements et des commerces. Elle comprend un secteur inondable UA1 ou sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- constructions à usage agricole,
  - constructions à usage industriel,
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - aïres accueil et stationnement gens du voyage,
  - dépôts de véhicules hors d'usage,
  - carrières, gravières ou sablières.
- Dans la zone UA1, sont également interdits :
- les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
  - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmier,
  - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
  - les ouvrages, remblaisements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
  - Les sous-sols

#### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur UA1 :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune inconvénience et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement,
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances,
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

##### Dans le secteur UA1 :

- La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du bâtiment
- L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
  - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UA9 ;
  - les plateaux suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments
- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
  - 30% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

- de la façade,
- Sur les bâtiments anciens traditionnels et le bâti pavillonnaire de type « traditionnel », les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

d - Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes traditionnelles. Les volets battants peuvent être motorisés. Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.

### V - Clôtures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- Les murs de pierre et les haies traditionnelles existantes en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...)
- La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- Si un grillage est utilisé (seul ou en renhausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agréablement d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (piessse, bambou...).
- Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

#### VI – Réduction du risque inondation dans les secteurs NI et NI1

- Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

#### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur N1steval :

- Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

##### Dans le secteur N1steval :

- Des plantations seront prévues au niveau des limites de l'unité foncière (séparatives ainsi que voies et emprises publiques) afin d'insérer le bâtiment au mieux dans son environnement.

- j - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- k - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'échafaudage. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- l - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

#### IV - Façades

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...) et les volets battants (ils peuvent être motorisés).
- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1 - Généralités

- **Matériaux et couleurs des façades**
  - a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
  - b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
  - c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons forcés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- **Menuiseries, ferronneries, bardage**
  - d - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
  - e - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives sont interdites.

#### 2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- **Matériaux et couleurs des façades**
  - a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
  - b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  - c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

#### - Parements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs poutours, sans surepaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

#### II - VOIRIE

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- b - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- e - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive d'propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- f - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### ARTICLE UA6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
  - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
    - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
    - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
    - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### I - PRINCIPE :

- a - Au moins une construction principale doit être implantée soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
  - Suivant le retrait d'une construction voisine.
- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.



- II- EXCEPTIONS**
- c - Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant, les constructions peuvent s'implanter librement.
  - d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
  - e - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
  - f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau...).
  - g - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UAI.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- I- PRINCIPE :**
- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- II- EXCEPTIONS :**
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
  - c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau...).
  - d - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
  - e - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UAI.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UAI :  
Non réglementé.
- I- PRINCIPE**

  - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
  - b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
    - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
    - 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services.

- II- EXCEPTIONS :**

  - c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
    - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
    - d'autre part, les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
      - 30% d'aménagement de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- I- HAUTEUR MAXIMALE**
- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.
  - b - Dans le secteur UAI, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

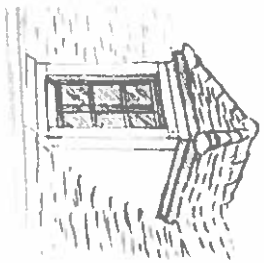
**- Dans le secteur N1secul uniquement :**

- a. L'implantation des constructions est laissée libre.
- III - Toitures

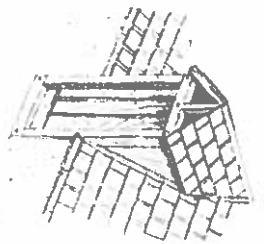
**RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

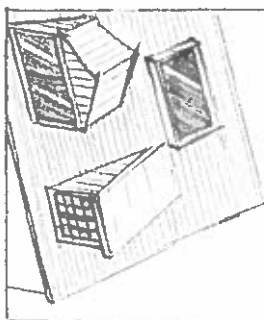
- 1- Pour les constructions à usage d'habitation
  - a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments accueillent couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
  - b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toits des constructions traditionnelles.
  - c - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
  - d - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
  - e - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des chassis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus hauts que larges, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrite

- 2- Pour les constructions agricoles
  - f - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
  - g - Le choix de la couleur sera fait en fonction du site (champs, prairies, constructions voisines...).
- 3- Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)
  - f - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite (ou ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site).
- 4 - Exceptions (toutes constructions)

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### I - Généralités

###### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
- Les parabolaires doivent être implantés de préférence sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les bâtiments annexes, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel on respectera les caractéristiques du bâtiment.
- d - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- f - Les parabolaires doivent avoir une teinte mate, d'un coloris proche de la couleur du matériau sur lequel elles sont fixées.
- g - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- h - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

##### II - Implantation - volumétrie

###### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions, bâtiments annexes ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Les constructions doivent s'insérer dans la pente.
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- c - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain

##### II- EXCEPTIONS :

- c - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- e - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

#### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### I - Généralités

###### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
- Les parabolaires doivent être implantés de préférence sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Les pastiches d'architecture archaïque (colômes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- e - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- g - Les parabolaires doivent avoir une teinte mate, d'un coloris proche de la couleur du matériau sur lequel elles sont fixées.
- h - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- i - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

##### II - Implantation - volumétrie

###### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Comme une partie des constructions du bourg, elles joueront avec la pente en utilisant des murs de soutènement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

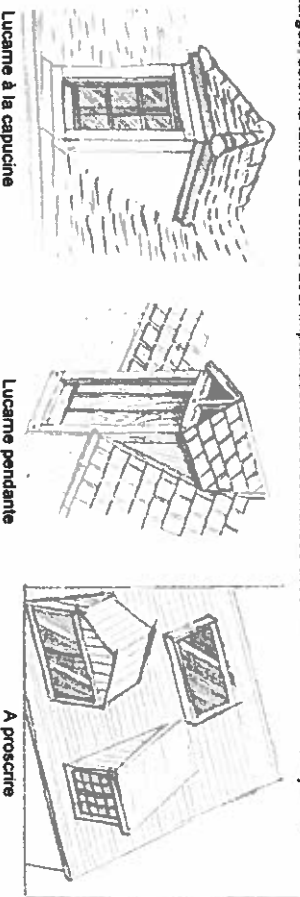
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- c - Dans les secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des zones inondables, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- d - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

### III - Toitures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation
  - a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
  - b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45° pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
  - c - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
  - d - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
  - e - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus haute que large, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée avec les ouvertures des façades.



- 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)
  - f - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.

### 3 - Exceptions (toutes constructions)

- g - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.
- h - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'un simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports électriques, transformateurs, château d'eau...)

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I - PRINCIPLE :
  - a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- II - EXCEPTIONS :
  - b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
  - c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U. à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPLE :
 

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).
- II - EXCEPTIONS :
  - c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
  - d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

#### ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs N.I.I., N.stical et N.I. Non réglementé.
- Dans le secteur N.I. :
  - I - PRINCIPLE
    - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
      - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
        - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
        - D'autre part, les plateaux suivants :
          - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
          - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
      - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
        - I - PRINCIPLE
          - a. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I - HAUTEUR MAXIMALE
  - a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
  - b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

#### II - EXCEPTIONS :

- 5 - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension ou la construction d'annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 L'emprise au sol à prendre en compte est celle existant à la date d'approbation du présent document.
- t - La reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, sinistré pour des causes autres que l'inondation, peut être autorisée, sous réserve :
  - de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.
  - pour les bâtiments à usage d'habitation, de comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
  - de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

- VII- SUR LE SECTEUR Nstecal SONT UNIQUEMENT AUTORISÉES
- v. La sous-destination « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

- I - ACCES
- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- II - VOIRIE
- c - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
  - d - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- I - EAU POTABLE
- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
  - b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
  - c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
- II - ASSAINISSEMENT
- 1 - Eaux usées
    - d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
  - 2 - Eaux pluviales
    - e - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux, ton ocre par exemple...) et les volets battants (ils peuvent être motorisés).
- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1.- Réhabilitations et constructions neuves

- **Matériaux et couleurs des façades**
  - a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les sous-bassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués
  - b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
  - c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement (laissés à griser dans le temps).
- **Menuiseries, ferronneries, bardage**
  - d - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
  - e - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

#### 2.- Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- **Matériaux et couleurs des façades**
  - a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
  - b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  - c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurés et ornementaux (chainage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).
- **Percements des façades**
  - a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
  - b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être aménagés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
  - c - Sur les bâtiments anciens traditionnels et le bâti pavillonnaire de type « traditionnel », les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- **Menuiseries, ferronneries, bardage**
  - d - Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes traditionnelles. Les volets battants peuvent être motorisés. Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.

**RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repeints au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
  - b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
  - c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
  - d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
  - e - Si un grillage est utilisé (seul ou en hauteur d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (paille, bambou...).
  - f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (perennants et non perennants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

**VI – Réduction du risque Inondation dans le secteur UAI**

- a - Les constructions nouvelles doivent comporter :
  - un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel
  - des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- b - Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (perennants et non perennants, différentes périodes de floraison).

**CHAPITRE XI - ZONE N**

**Vocation de la zone :**

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend 6 secteurs :

- Ni, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay
- Ni correspondant aux zones inondables, le long du ru de Cœur et du Ru de la Sainte Eugénie
- NL, à vocation de loisirs.
- NLI, secteur notable à vocation de loisirs.
- Ni, secteur naturel protégé interdisant la construction des abris de jardin ou pour animaux.
- Nstecal, secteur destiné à l'accueil de la clinique vétérinaire

**SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans les secteurs Ni et NLI, la création de nouveaux remblais est interdite.
- d - Dans le secteur Nstecal, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Ni et Nstecal :
  - d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
  - e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
  - f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
  - g - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres, ...
  - h - Les arroulements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
  - i - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à une exploitation agricole existante (hangar, silo, stabulation, y compris les installations classées ...), à condition d'être situés à proximité.
  - j - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation agricole (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition d'être situés à proximité des bâtiments existants.
  - k - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent être localisés en dehors de la zone.
  - l - Les travaux d'infrastructure publique.
- II - SUR LE SECTEUR Nn, SONT AUTORISEES, S'ILS NE PEUVENT ETRE LOCALISEES EN DEHORS DE LA ZONE :
  - m - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
  - n - Les travaux d'infrastructure publique.
- III - SUR LE SECTEUR Ne, SONT AUSSI AUTORISEES :
  - o - Les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité.
- IV - SUR LE SECTEUR NL ET NLI, SONT AUSSI AUTORISEES :
  - p - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
  - q - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, cheminements, panneaux, bancs et tables pour pique-nique.
  - r - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

V - SUR LE SECTEUR Ni et NLI, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ENONCES CI-DESSUS NE SONT AUTORISEES QU'A CONDITION DES RESPECTER LES CONDITIONS ENONCES CI-DESSOUS :

- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens. On veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

#### IV- CLOTURES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- c - Si une clôture est créée, elle ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## CHAPITRE II - ZONE UC

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat périphériques du bourg de Varzy, en grande partie desservis par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales.

- La zone UC est composée de trois secteurs :
- un secteur UCa correspondant au secteur de la Côte du Pré et aux abords du cimetière où une implantation assez proche de l'alignement est imposée,
  - un secteur UCb correspondant au faubourg de Vezelay, au faubourg d'Auxerre et aux anciens lotissements où une implantation plus éloignée de la voie se justifie (circulation plus importante, implantation existante différente),
  - un secteur UCc dont les caractéristiques se rapprochent de celles du secteur UCb mais où sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :
  - a - nouvelles constructions à usage agricole,
  - b - constructions à usage industriel,
  - c - terrains de camping
  - d - parcs résidentiels de loisirs,
  - e - aires accueil et stationnement gens du voyage,
  - f - dépôts de véhicules hors d'usage,
  - g - carrières, gravières ou sablières.
- Dans la zone UCi, sont également interdits :
  - h - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
  - i - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmarie,
  - j - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
  - k - les ouvrages, remblaiements ou engoulements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - l - Les sous-sols.

#### ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur UCi :
  - a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
  - b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances.
  - c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- Dans le secteur UCj :
  - d - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
  - e - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
    - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UC9 ;
    - les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
      - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

- f - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la coté des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
  - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- I- ACCES
  - a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
  - c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - d - Sur un même terrain, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

### II- VOIRIE

- e - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- f - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- g - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse doit prévoir un espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations moyennes.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

#### I- EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II- ASSAINISSEMENT

##### 1- Eaux usées

- b - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
  - c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- 2- Eaux pluviales
- d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - e - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement eaux vannes à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - f - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante.

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I - HAUTEUR MAXIMALE
  - a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
  - b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

### II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### I- GENERALITES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

#### II- TOITURES

- c - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.

#### III- FAÇADES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1- Eléments extérieurs

- d - Les transformateurs électriques et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la hase de clôture.
- e - Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

#### 2- Matériaux et couleurs des façades

- f - Les façades doivent être enduits ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, béc-accr, teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- g - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).

- h - On utilisera des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés en fonction du site.

- i - Les sous-sassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqué.

#### 3- Percement des façades

- a - Sur les bâtiments de style traditionnel (bât ancien ou nouveau bâti pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

#### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- I - EAU POTABLE
- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
  - b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
  - c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
- II - ASSAINISSEMENT
- 1 - Eaux usées
  - d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
  - 2 - Eaux pluviales
  - e - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

#### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I - PRINCIPE :
- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- II - EXCEPTIONS :
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

#### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPE :
- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).
- II - EXCEPTIONS :
- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

#### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)

#### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I - PRINCIPE :
- a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
    - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
    - suivant le retrait d'une construction voisine,
    - à une distance maximale de 5 m de l'alignement dans le secteur UCa et de 10 m dans les secteurs UCb et UCI.
  - b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- II - EXCEPTIONS :
- c - Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant, les constructions peuvent s'implanter librement.
  - d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
  - e - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
  - f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - g - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue en UCI.

#### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPE :
- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- II - EXCEPTIONS :
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - d - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons....
  - e - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UCI.

#### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UCI :
  - Non réglementé.
  - Dans le secteur UCI :
- I - PRINCIPE

  - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
  - b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
    - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
    - 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,

#### II - EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plateau défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
  - d'autre part, les plateaux suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,



- 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage en UCa et à 12 mètres au faitage en UCb et UCI, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.
- b - Dans le secteur UCI, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II- EXCEPTIONS :

- c - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- d - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.
- e - Dans le cas d'aménagement, d'entretien ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle,...
- Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
- Les parades doivent être implantées de préférence sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessus sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable,...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Les parades d'architecture architecturale (colonnes,...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse,...) sont interdites.
- e - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénudent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les murets doivent être traités comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, d ans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- g - Les parades doivent avoir une tenue mate, d'un coloris proche de la couleur du matériau sur lequel elles sont fixées.
- h - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation,...).
- i - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, tenue sombre uniforme,...).

## CHAPITRE X - ZONE A

### Vocation de la zone :

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs,...).
- b - Les travaux d'infrastructure publique.
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation,...).
- d - Les installations classées liées à l'activité agricole.
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple).
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation.
- g - Le changement de destination des bâtiments existants :
  - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) liés à une exploitation agricole en activité à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
  - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étiquette.
- h - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivellation, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- I - ACCES
  - a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage restituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- II - VOIRIE
  - c - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
  - d - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## II - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Comme une partie des constructions du bourg, elles joueront avec la pente en utilisant des murs de soutènement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- c - Dans les secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des zones inondables, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- d - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

## III - Toitures

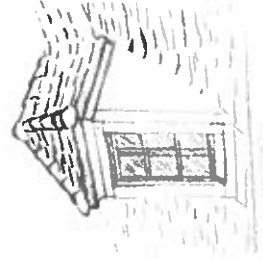
# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

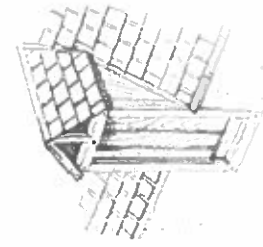
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

### 1.- Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45° pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- c - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- d - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- e - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus hauts que larges, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrite

- 2- Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)
- f- Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.
- 3- Exceptions (toutes constructions)
- g- Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture biomimétique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- h- Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'échafauds. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- i- Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

#### IV - Façades

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...) et les volets battants (ils peuvent être motorisés).
- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1- Réhabilitations et constructions neuves

- Maériaux et couleurs des façades**
- f- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soulassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- g- Les enduits retrouvés doivent être traités (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- h- En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement (laissés à griser dans le temps).
- Ménisseries, ferronneries, bardage**
- i- Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menisseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- j- Les peintures des menisseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives sont interdites.
- 2- Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles
- Matériaux et couleurs des façades**
- a- Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b- Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- c- Le revêtement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (châirage, corniches, encadrements, bandeaux, soulassements, couvrements...).

- Percements des façades**
- a- Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b- Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) sera déterminée par les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- I - GENERALITES
- a- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des formes et pentes de toitures, des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c- Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale.

#### II - CLOTURES

- d- Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- e- Le grillage, s'il est nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, doit être positionné sur l'inférieur, la haie étant sur l'extérieur et le masquant entièrement à terme. La hauteur du grillage est fixée par les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a- Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b- En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repeints au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c- Les surfaces imperméabilisées (terroir non drainant, terrasse cannelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d- Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On privilégiera des matériaux drainants (terroir drainant, Evergreen).
- e- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f- Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## CHAPITRE IX - ZONE 2 AU

Vocation de la zone : La zone 2 AU correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

- La zone 2AU proprement dite est à vocation principale d'habitat, près de la Porte de Marcy.
- Sinon, la zone comprend aussi deux secteurs :
  - Le secteur 2AUe à vocation d'activités pour l'extension à long terme de la zone 1AUe aux Plantes Froides.
  - Le secteur 2AUh à vocation d'activités d'hébergement, localisée au Paradis, en entrée sud de Vazzy.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

- Sur les bâtiments anciens traditionnels et le bâti pavillonnaire de type « traditionnel », les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

- Menuiseries, fermetures, bardage

- Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes traditionnelles. Les volets battants peuvent être motorisés. Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.

#### V - Clôtures

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpances ou d'un matériau naturel (paille, bambou...).
- Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

#### VI - Réduction du risque inondation dans le secteur UC1

- Les constructions nouvelles doivent comporter :
  - un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
  - des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

#### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site. Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisée...) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## CHAPITRE III - ZONE UD

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat localisé sur les hameaux, non desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est principalement composée d'un noyau de bâti ancien dense et de constructions individuelles plus diffuses. Elle est prévue pour accueillir principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - terrains de camping,
- d - parcs résidentiels de loisirs,
- e - stationnement isolé de caravanes pendant plus de 3 mois sur un même terrain,
- f - dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- g - carrières, gravières ou sablières.

#### ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES:

- h - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- ACCES
  - a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
  - c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- 11- VOIRIE
  - d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
  - e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  - f - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations moyennes.

#### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### I- EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### V - Clôtures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les haies traditionnelles existantes en clôture doivent être conservées et restaurées si nécessaire, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ris pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- e - La clôture sera constituée d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (paille, bambou...). doubles éventuellement d'un grillage placé sur l'intérieur.
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.
- g - Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

#### ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacés si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés et l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## II - Implantation - volumétrie

- a - Les constructions nouvelles doivent s'insérer dans la pente. Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre
- c - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

## III - Toitures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45° pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.

b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

c - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'érançhité en privilégiant les revêtements de type jardin (gazon, dallage,...) et seront de préférence végétalisées, au moins en partie.

d - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

## IV - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Doivent être employées des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

### 1.- Réhabilitations et constructions neuves

#### - Matériaux et couleurs des façades

a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués

b - Les enduits retrouvent les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

#### - Menuiseries, feronneries, bardage

d - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les feronneries doivent être peints.

e - Les peintures des menuiseries, des feronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de boeuf, jaune terre de Sienna...). Les couleurs vives sont interdites.

## II- ASSAINISSEMENT

### 1- Eaux usées

b - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

### 2- Eaux pluviales

c - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

d - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.

b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante
- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRESSES PUBLIQUES

a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- suivant le retrait d'une construction voisine,
- à une distance maximale de 7m de l'alignement.

b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

### I- EXCEPTIONS :

c - Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant, les constructions peuvent s'implanter librement.

d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,

e - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.

f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I- PRINCIPE :

a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance complétée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).

### II- EXCEPTIONS :

b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

d - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...

## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions au faîtage (bâtes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres) est fixée :

- à 12 mètres dans la zone UD proprement dite (dont un niveau de combles aménageables).
- à 8 mètres dans le secteur UDa, à la Bordaux: (dont un niveau de combles aménageables).

### II- EXCEPTIONS :

- k - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- l - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I- Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
  - Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
  - Les parabolos doivent être implantés de préférence sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'intègrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- e - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, d ans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- g - Les parabolos doivent avoir une teinte mate, d'un coloris proche de la couleur du matériau sur lequel elles sont fixées.
- h - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- i - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

## ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### III- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

### IV- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I- Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
  - Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
  - Les parabolos doivent être implantés de préférence sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'intègrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- d - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, d ans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- g - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

## II - Implantation - volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Les constructions doivent s'insérer dans la pente. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

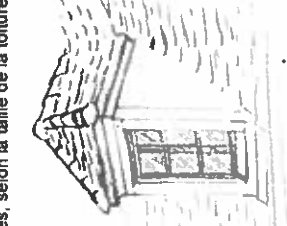
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- c - Dans les secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des zones inondables, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- d - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

## III - Toitures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation
  - a - Sauf impossibilités techniques, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
  - b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
  - c - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
  - d - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
  - e - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus hauts que larges, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine

Lucarne pendante

A proscrire

## II - VOIRIE

- e - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- f - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- g - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations moyennes.

## ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- I - EAU POTABLE  
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- II - ASSAINISSEMENT
  - a - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.
  - 2 - Eaux pluviales
    - b - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
    - c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire

## ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I - PRINCIPE :
  - a - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- II - EXCEPTIONS :
  - b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
  - c - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPE :
  - a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- II - EXCEPTIONS :
  - b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
    - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).



- 2- Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)
- f- Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.

### 3- Exceptions (toutes constructions)

- g- Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture biométrique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.
- h- Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- i- Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux ton coré par exemple...) et les volets battants (ils peuvent être motorisés).
- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

### 1- Généralités

#### - Matériaux et couleurs des façades

- m- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- n- Les enduits retrouvant les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige coré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- o- En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (lissés à griser dans le temps).

#### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- p- Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- q- Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienna...). Les couleurs vives sont interdites.

### 2- Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

#### - Matériaux et couleurs des façades

- a- Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b- Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- c- Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couverts...).)

#### - Percements des façades

- a- Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b- Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

## CHAPITRE VIII - ZONE 1AUL

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUL, à vocation de loisirs pour l'extension du camping en entrée nord de Vazzy,
- le sous-secteur 1AUL1 inondable, à destination de loisirs mais qui n'a pas de vocation à accueillir de façon permanente des biens et des personnes de manière à préserver la fonction de champ d'expansion des crues et à ne pas aggraver le risque.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c- Dans la zone 1AUL1 en particulier, sont interdits les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite ainsi que les ouvrages, remblais ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

### ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT AUSSI AUTORISEES, DANS LE CADRE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET A CONDITION DE NE PAS FAIRE OBSTACLE A L'ECOULEMENT DES EAUX DANS LE SECTEUR 1AUL1:

- a- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- c- Les travaux, aménagements et installations légères liées à la vocation sportive, de tourisme et de loisirs de la zone.
- d- Les constructions et installations à caractère temporaire liées à la vocation sportive, de tourisme et de loisirs.

#### II - SUR LE SECTEUR 1AUL1, SONT AUSSI AUTORISEES DANS LE CADRE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

- e- Les constructions à usage d'activités liées au camping (accueil, boutique, restaurant...).
- f- Les constructions et installations à caractère culturel, sportif, de loisirs ou de tourisme.
- g- Les habitations légères de loisirs à l'intérieur des parcs résidentiels de loisirs.
- h- Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

##### I- ACCES

- a- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'inondation, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d- Sur un même terrain, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

- p - Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'une hauteur maximale d'1,5 m, doublée si nécessaire d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder celle de la haie à terme et qui sera placé sur l'intérieur par rapport à la haie en limite avec l'espace public.
- q - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### **ARTICLE 1AUEfh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 1AUEfh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement réparés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 6 places seront masquées par des haies. Les surfaces de parking de plus de 20 emplacements doivent être redvisées par des haies.
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

- c - Sur les bâtiments anciens traditionnels et le bâti pavillonnaire de type « traditionnel », les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

- Menuiseries, fermetures, bardage

- d - Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes traditionnelles. Les volets battants peuvent être motorisés. Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.

#### **V - Clôtures**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été réparés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpances ou d'un matériau naturel (pierre, bambou...).
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

#### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement réparés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisée...) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## CHAPITRE IV - ZONE UE

Vocation de la zone : La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services situées sur la route de Corvoh-Orqueveloux (RD 977), à l'extrémité nord du bourg de Vazzy. Elle comprend un secteur UE1 à caractère inondable, le long de la vallée du ru de la Sainte-Eugénie.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :
  - a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
  - b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- Dans la zone UE1 sont également interdits :
  - c - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignement, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées.
  - d - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmarie.
  - e - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.
  - f - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

#### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone, seules sont autorisées :
  - a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
  - b - les dépôts de véhicules.
  - c - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - d - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de renforter aucune inconvénient et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e d'extension pour les zones urbaines voisines.
  - e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
  - f - Les équipements publics.
  - g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone.
  - h - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment existant.
  - i - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone.
  - j - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- Dans le secteur UE1, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent aussi respecter les conditions suivantes :
  - k - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs et en particulier en dehors de la zone inondable.
  - l - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment existant, complète, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
  - m - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
    - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UE9 ;
    - les plafonds suivants :

- b - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...)
- d - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.

#### II - TOITURES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- e - Le nombre de pans et les pentes de toitures sont non réglementés.

#### III - FAÇADES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

##### 1 - Eléments extérieurs

- f - Les transformateurs électriques et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

- g - Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

##### 2 - Enduits et couleurs des façades

- h - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-ecer teinte...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- i - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

- j - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- k - Les peintures auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.

- l - Une attention particulière sera portée au soulèvement des bâtiments dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

#### IV - BATIMENTS ANNEXES

- m - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- n - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments devront être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

#### V - CLOTURES

- Cependant, le long de la RN 151, une haie taillée à une hauteur maximale de 1,20 m sera implantée. Si un grillage est installé, il devra être placé sur l'intérieur par rapport à la haie et ne devra excéder la hauteur de la haie à terme.
- o - En limite avec la zone agricole, les haies ne seront pas taillées de manière à constituer une haie brise-vent.

## ARTICLE 1AUe/h 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPE :
- f - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- II - EXCEPTIONS :
- g - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- g - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
- h - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...

## ARTICLE 1AUe/h 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE 1AUe/h 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AUe/h 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- III - HAUTEUR MAXIMALE
- a - La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à :
- 8 mètres au faitage en 1AUe,
  - 10 mètres au faitage en 1AUh.

## IV - EXCEPTIONS :

- c - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- d - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.
- e - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)

## ARTICLE 1AUe/h 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...

- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- n - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
- 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

#### II - VOIRIE

- e - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- f - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II - ASSAINISSEMENT

- 1 - Eaux usées
- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.
- 2 - Eaux pluviales
- c - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus sera être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et est suffisant.

#### III - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATION

- d - La desserte inférieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- e - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

### ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I - PRINCIPLE :
  - a - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- II - EXCEPTIONS :
  - b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - d - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UEI.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPLE :
  - a - La distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres) de manière générale et inférieure à 5 mètres par rapport à la zone Nn.
- II - EXCEPTIONS :
  - b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
  - c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
  - f - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons....
  - d - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UEI.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UEI.  
Non réglementé.
- Dans le secteur UEI :
  - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
  - b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
    - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
    - 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services.
  - II - EXCEPTIONS :
    - c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
      - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1<sup>er</sup> du même article ;
      - d'autre part, les plafonds suivants :
        - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
        - 30% d'affectation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
    - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.
- b - Dans le secteur UEI, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II- VOIRIE

- m - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- n - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- o - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations moyennes.

## ARTICLE 1AU6/h 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

### IV- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### V- ASSAINISSEMENT

#### 3- Eaux usées

- g - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- h - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- i - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

#### 4 - Eaux pluviales

- j - La gestion des eaux pluviales ou assainies sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collectif s'il existe et s'il est suffisant.
- k - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### VI- ELECTRICITE - TELECOMMUNICATION

- l - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- m - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

## ARTICLE 1AU6/h 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- c - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- d - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AU6/h 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### I- PRINCIPLE :

- a - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
  - 10 m de l'alignement de la RN 151,
  - 5 m des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

### II- EXCEPTIONS :

- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
- c - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## CHAPITRE VII - ZONE 1 AUe ET 1AUh

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone se compose de deux secteurs :

- le secteur 1AUe à vocation d'activités économiques aux Planties Froides, en entrée est de Varzy.
- le secteur 1AUh à vocation d'activités d'hébergement et de restauration, route de Vézelay

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AUe/h 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

#### ARTICLE 1AUe/h 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :
- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).

### II - SUR LE SECTEUR 1AUe, SONT AUSSI AUTORISES, AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- b - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- c - Les dépôts de véhicules de + de 10 unités.
- d - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- e - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de n'entraîner aucune inconvénience et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement pour les zones urbaines voisines.
- f - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- g - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).

### III - SUR LE SECTEUR 1AUh, SONT AUSSI AUTORISES DANS LE CADRE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

- h - Les constructions liées à la vocation d'hébergement de la zone telles que les hôtels, restaurants...
- i - Les aires de stationnement liées aux constructions autorisées dans la zone.
- j - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUe/h 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- ACCES
- h - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 662 du Code Civil.
- i - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- j - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- k - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- l - Tout accès direct sur la RN 151 est interdit sur le secteur 1AUe.

### II - EXCEPTIONS :

- c - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- d - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.
- e - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### I - GENERALITES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...

- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- d - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.

#### II - TOITURES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- e - Le nombre de pans et les pentes de toitures sont non réglementés.

#### III - FAÇADES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1- Éléments extérieurs

- f - Les transformateurs électriques et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

g - Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

#### 2 - Enduits et couleurs des façades

h - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-sacré teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

i - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, laczurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter le couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

j - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

k - Les peintures des bardages (bois, métalliques...) auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.

l - Les enduits des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.

m - Une attention particulière sera portée au soubassement des bâtiments dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

#### IV - BATIMENTS ANNEXES

n - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrées aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale

o - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments devront être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

#### V - CLOTURES

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

p - Si une clôture est créée, elle ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.

q - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

r - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### VI - REDUCTION DU RISQUE INONDATION DANS LE SECTEUR UEI

s - Les constructions nouvelles doivent comporter

- un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel;

- des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

t - Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

#### ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

e - Les aires de stationnement doivent être plantées.

f - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.

c - Les surfaces imperméabilisées (arrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible.

d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Un minimum de 2 arbres d'essences locales ou fruitiers sera planté par parcelle

e - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (arrobé drainant, Evergreen).

f - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

g - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### IV - Façades

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

##### 1 - Réhabilitations et constructions neuves

###### - Matériaux et couleurs des façades

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les sous-bassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

###### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- d - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- e - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives sont interdites.

#### V - Clôtures

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existantes en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repeints au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.

- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- e - Si une clôture est réalisée, ce sera une haie végétale d'essences locales diverses feuillues pour recomposer une trame bocagère. Elle peut être doublée d'un grillage qui ne doit pas excéder 1,50 m sur voie implanté sur l'intérieur en bordure d'espace public. Les haies doivent être baillées à une hauteur d'1,60 m maximum sur voie publique et peuvent être libres sur limites séparatives.

- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

##### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## CHAPITRE V - ZONE UG

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond à une zone urbaine équipée spécialisée regroupant les équipements collectifs ou publics du bourg de Varzy qu'ils soient à vocation éducative, sanitaire, sportive, culturelle ou de loisirs...

La zone UG comprend un secteur inondable UGI où sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :
  - a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
  - b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- Dans la zone UGI sont également interdits :
  - c - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
  - d - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - e - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
  - f - les ouvrages, remblaiements ou engiements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

#### ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone,
  - a - Les équipements publics ou à usage collectif, quelque soit leur vocaton (éducative, sanitaire, sportive, culturelle ou de loisirs...).
  - b - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - c - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - d - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
  - e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone.
  - f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
  - g - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
  - h - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- Dans le secteur UGI, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent aussi respecter les conditions suivantes :
  - i - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs et en particulier en dehors de la zone inondable.
  - j - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du bâtiment.
- k - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
  - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UG9 ;
  - les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.



- l - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, dotés d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
  - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

- I- ACCES
  - a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
  - c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

### II- VOIRIE

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UG 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### I- EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II- ASSAINISSEMENT

- 1 - Eaux usées
  - b - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
  - c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- 2 - Eaux pluviales
  - d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - e - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement eaux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive d'propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et u terrain.

### ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, d ans les murs ou toies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- g - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, toits sombre uniforme...).

#### II - Implantation – volumétrie

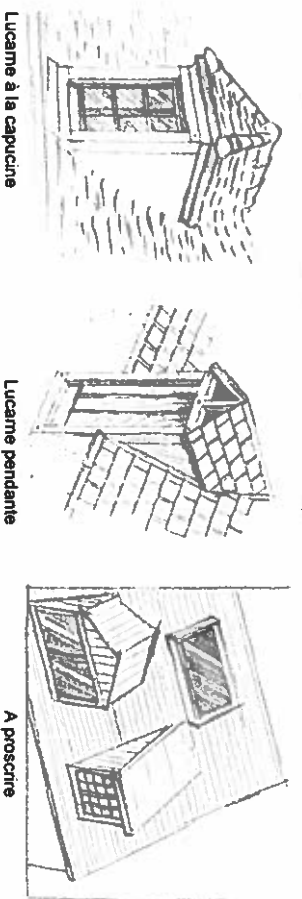
- a - Les constructions nouvelles doivent s'insérer dans la pente. Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre.
- c - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

#### III - Toitures

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudiés ou de nécessité technique imposée par une architecture biomimétique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (constructions pavillonnaire dite « traditionnelle »), les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- c - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité en privilégiant les revêtements de type jardin (gazon, dallage,...) et seront de préférence végétalisées, au moins en partie.
- d - Les ouvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.
- e - Pour les constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés, s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus hauts que larges, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.



## II - EXCEPTIONS :

- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
- e - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I- HAUTEUR MAXIMALE
- g - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.
- a - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

## II- EXCEPTIONS :

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occupatons, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
  - Les garages seront placés près de la voie de manière à limiter la longueur des chemins d'accès.
  - Les parabolaires doivent être implantés de préférence sur une face non visible de la voie publique.
- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
  - b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
  - c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
  - d - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisés à condition qu'elles ne dénâtèrent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.

## ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### I- PRINCIPE :

- a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - suivant le retrait d'une construction voisine,
  - à une distance maximale de 10 m de l'alignement des voies.
- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

### II- EXCEPTIONS :

- c - Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant, les constructions peuvent s'implanter librement.
- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
- e - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
- g - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UG.

## ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (L = H/2 > 3 m).

### II- EXCEPTIONS :

- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
- d - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
- e - Une implantation différente peut être admise pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UG.

## ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UG1 :

Non règlementé.

Dans le secteur UG1 :

### I- PRINCIPE

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
  - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,

### II- EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le platfond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

## ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I- HAUTEUR MAXIMALE
- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîte, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminées, antennes, paratonnerres.
- b - Dans le secteur UGI, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II-EXCEPTIONS :

- c - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- d - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.
- e - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UG 11 -ASPECT EXTERIEUR

### I – GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- a - Dans la mesure du possible, les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- b - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable,...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- c - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- d - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- e - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisés à condition qu'ils ne dénaturant pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les menuiseries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur,...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.
- f - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- g - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- h - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.

### II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

- I- EAU POTABLE  
Toute construction qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### II- ASSAINISSEMENT

- 1- Eaux usées
- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.  
En l'absence de réseau collectif et seullement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- 2- Eaux pluviales  
La gestion des eaux pluviales ou assainies sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accédé dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- d - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- e - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- f - L'éclairage des voies des opérations d'aménagement doit être réalisé.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 2 - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- I- PRINCIPES :
  - h - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
    - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
    - suivant le retrait d'une construction voisine,
    - à une distance maximale de 5 m de l'alignement dans le secteur 1AUa et de 10 m dans le secteur 1AUb.
  - i - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- III- EXCEPTIONS :
  - a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant.
  - b - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement.
  - c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- I - PRINCIPES :
  - a - Sur le secteur 1AUa, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
  - b - Sur le secteur 1AUb, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (L = H/2 > 3 mètres).

## CHAPITRE VI - ZONE 1 AUa ET 1AUb

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUa à vocation d'habitat le long de la rue des Acacias,
- le secteur 1AUb à vocation d'habitat entre le faubourg d'Auxerre et la rue des Acacias.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AUa et 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- II - SUR LES SECTEURS 1AUa et 1AUb SONT AUSSI AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
- Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui leur sont liées.
  - Les équipements collectifs et publics tels que les maisons de retraite, maisons médicalisées ...

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

##### I - ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

##### II - VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.

- Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- Dans le secteur inondable UGi, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
- Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

### III - TOITURES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...) en évitant de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.

- Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux n'est pas réglementé.
- Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- Dans les autres cas, les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite (ou ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.
- Pour les constructions anciennes traditionnelles, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit, plus hauts que larges, selon la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnée avec les ouvertures des façades.

### IV - FAÇADES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux ou ocre par exemple...) et les volets battants (ils peuvent être motorisés).
- Pour les constructions neuves et les extensions, les constructions en structure bois et le bardage bois peuvent être privilégiés.

#### 1- Matériaux et couleurs des façades

- Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (châssis, corniches, encadrements, bandeaux, sousbassements, couvrements...).
- Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, béc-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, laqués dans des tons foncés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocre, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- Les peintures auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.

- g - Une attention particulière sera portée au soubassement des bâtiments dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

#### 2 - Perçements des façades

- h - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- i - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- j - Sur les bâtiments anciens traditionnels et le bâti pavillonnaire de type « traditionnel », les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- k - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- l - Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes traditionnelles. Les volets battants peuvent être motorisés. Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.

#### IV - BATIMENTS ANNEXES

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- b - Les annexes techniques et autres de stockage situées à l'extérieur des bâtiments doivent être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

#### V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repeints au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'aspect de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures doivent être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Si une clôture est créée, elle ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un grillage est utilisé (seul ou en renhaussé d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plessé, bambou...).
- e - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- VI - REDUCTION DU RISQUE INONDATION DANS LE SECTEUR UG1:
- f - Les constructions nouvelles doivent comporter :  
- un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.  
- des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- g - Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

#### ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repeints au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

lourde(s) qui offrent le plus de terres, notamment à vocation agricole mais ce sont pour une grande part des réserves pour une urbanisation future et la vocation agricole de ces terres perdurant pour l'instant.

P.L.U. DE VARZY

### III – MISE EN ŒUVRE DU PLU

1 - PROCEDURE

1 - HISTORIQUE DU P.L.U.

La commune de Uzès (Gard) a été classée en zone agricole le 28 novembre 1988. Il a été modifié à deux reprises le 27 novembre 1989 et le 30 octobre 2002.

Une nouvelle révision générale a été menée par élaboration du conseil municipal en date du 26 septembre 2008. L'implication des habitants s'est faite en mai 2008.

2 - ELABORATION ASSOCIEE

Conformément à l'article L.124-4 du code de l'urbanisme et la proposition de la loi n° 497 du 29 mai 2008 relative à l'urbanisme, les communes de Uzès, St-Jean-de-la-Blancaille et Uzès ont décidé de travailler ensemble pour élaborer un PLU communautaire.

Le conseil général de la Haute-Garonne a été consulté le 11 mai 2008. Le conseil général de la Haute-Garonne a autorisé la commune de Uzès à élaborer un PLU communautaire.

Les communes de Uzès, St-Jean-de-la-Blancaille et Uzès ont été inscrites à la liste des communes adhérentes au PLU communautaire en date du 26 septembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

3 - CONCLUSION

Le P.L.U. est un document public élaboré après concertation avec les habitants sous la forme d'un plan de zonage, d'un règlement et d'un règlement de zonage. La commune de Uzès a été classée en zone agricole le 28 novembre 1988. Il a été modifié à deux reprises le 27 novembre 1989 et le 30 octobre 2002.

Une nouvelle révision générale a été menée par élaboration du conseil municipal en date du 26 septembre 2008. L'implication des habitants s'est faite en mai 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

Le PLU communautaire a été adopté par le conseil municipal de Uzès le 12 décembre 2008.

C - LES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES

- La bourg

Régime		SCS		SU	
	Ni	Ni	Ni	Ni	Ni
UA	23,8	87,2	UA	1,0	1,0
UC	40,1	17,5	UC	1,0	1,0
UA	4,0	0	US	2,0	2,0
UA	7,8	0	US	3,5	20,0
UA	3,2	0	US	3,5	20,0
Total	80,9	107,2	Total	10,0	10,0
UA	8,3	15,0	UC	1,0	1,0
UC	5,8	4,0	UC	4,0	20,0
Total	14,1	19,0	Total	5,0	21,0
UA	2,5	0	UC	4,0	20,0
UC	4,0	0	UC	4,0	20,0
Total	6,5	0	Total	8,0	40,0

Les conclusions générales sur les données en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone d'habitat dispersé (ZHD) en date du 27 novembre 1989. Une autre partie de la zone agricole a été classée en zone d'habitat dispersé (ZHD) en date du 30 octobre 2002.

Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage. Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage. Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage.

Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage. Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage. Le zonage est défini par les articles 14 et 15 du règlement de zonage.





4. ENQUÊTE PUBLIQUE

PUBLICITE

Par décision en date du 7 décembre 2011, le président du Tribunal administratif de Dijon a désigné M. Jean-Pierre BOLLAND comme commissaire-enquêteur à la suite d'une procédure...

CONCOURS PUBLIC DE TRAVAUX PUBLICS

Un marché public est ouvert au titre de l'art. 18 de la loi du 28 février 2002 relative à l'application de la loi de décentralisation...

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur informe que cette enquête a été déroulée dans des conditions normales de procédure...

CONCLUSIONS GÉNÉRALES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur constate que le dossier technique comporte les pièces prévues par le décret. Les documents sont bien traduits dans et accessibles au public.

Le commissaire-enquêteur, après avoir constaté que le dossier technique est conforme à la réglementation applicable, émet les conclusions suivantes...

CONCLUSIONS

Un étiquetage de l'ouvrage public dans un état avant le 18 mai 2011 au 20 mai 2011, dans le cadre de l'opération de travaux publics, est autorisé...

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur informe que cette enquête a été déroulée dans des conditions normales de procédure...

IV - MISE EN GUVRE DU PLU - A - PROCEDURE

IV - JUSTIFICATION DU ZONAGE

A - Caractéristiques des différents zones

1. Zone UA

Cette zone correspond au centre-ville ancien de Vergy, délimité par un réseau d'habitat existant. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

2. Zone UB

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat existant au bord de la Vierge, en grande partie délimités par un réseau d'habitat existant. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

3. Zone UC

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat existant au bord de la Vierge, en grande partie délimités par un réseau d'habitat existant. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

4. Zone UE

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

5. Zone UF

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

6. Zone UG

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

Le secteur UA1B a vocation d'être, après la réalisation de travaux de confort, un secteur d'habitat existant au bord de la Vierge, en grande partie délimités par un réseau d'habitat existant...

1. Zone UA1B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

2. Zone UA2B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

3. Zone UA3B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

4. Zone UA4B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

5. Zone UA5B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

6. Zone UA6B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

7. Zone UA7B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

8. Zone UA8B

Cette zone correspond à une zone urbaine existante caractérisée par un tissu urbain dense et ancien. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et ancien...

IV - JUSTIFICATION DU ZONAGE

III – COMPOSITION DU DOSSIER

6. – Les orientations d'aménagement
- L'article L. 125-1 du code de l'urbanisme et les PLU peuvent, en outre, composer des orientations d'aménagement relatives à des zones ou à des secteurs à valeur, notable, remarquable ou stratégique. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment l'implémentation de programmes d'habitat social, la mise en oeuvre de programmes de réhabilitation, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des zones et espaces publics.
- Les orientations d'aménagement peuvent aux devoirs de protéger les conditions d'aménagement des zones d'habitat social, notamment en matière de mixité sociale et de mixité de logements, d'équipements réservés à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.
6. – Les servitudes d'utilité publique
- Selon l'article R. 125-14, « Les servitudes « jouent » à titre informatif
1. – Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 125-1 (...)
- Les servitudes d'utilité publique comprennent en outre les servitudes de police, de police et de police des différents services d'utilité publique d'appartenance au territoire communal.
7. – Les servitudes
- Selon l'article R. 125-14, « Les servitudes jouent » à titre informatif, sur un ou plusieurs documents graphiques, 07 et 10 :
4. – Les servitudes d'utilité publique jouent à titre de préférence d'usage défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les servitudes prévues au décret des zones d'aménagement (...)
- Selon l'article R. 125-14, « Les servitudes comprennent à titre informatif
1. – Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 125-1 ainsi que les zones ou secteurs à valeur notable, remarquable ou stratégique (...)
3. – Les servitudes d'utilité publique jouent à titre de préférence d'usage défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les servitudes prévues au décret des zones d'aménagement (...)
- Les servitudes comprennent
- Les servitudes du PLU de Vazzy comprennent
- 6-1 – Les servitudes d'utilité publique
- 6-2 – Les servitudes d'utilité publique jouent à titre de préférence d'usage défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les servitudes prévues au décret des zones d'aménagement
- 6-3 – Le plan de classement d'aménagement
- 6-4 – Le plan de classement d'aménagement
- 6-5 – Le plan de classement d'aménagement
- 6-6 – Le plan de classement d'aménagement
- 6-7 – Le plan de classement d'aménagement
- 6-8 – Les informations sur le patrimoine archéologique

DEMANDES FAITES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Id	Dépositaire	Localisation	Pourquoi	Détails	Avant de commencer l'enquête	Amélioration de communication	Détails de la consultation
A	Mme F. BOU	Cherby	AV 38 - 40, ZN 4	Cherby en zone UZ	Précision de zone (Art 20 24 f)	Ne pas classer la totalité des parcelles dans un même statut, mais distinguer les parcelles appartenant aux différents lots. Les parcelles situées au nord de la parcelle AV 38 et AV 39 sont situées en zone UZ, tandis que les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 sont situées en zone UZ. Les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 sont situées en zone UZ. Les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 sont situées en zone UZ.	Relance pour la AV 38 indiquant de classer les parcelles situées au nord de la parcelle AV 38 et AV 39 en zone UZ, et les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 en zone UZ. Les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 sont situées en zone UZ. Les parcelles situées au sud de la parcelle AV 38 sont situées en zone UZ.
B	M. (M) BOU	Mont Chauval	AP 120 115	Consultation		Des parcelles sont classées en zone UZ, sans justification	
C	M. BOU	Mont Chauval	AP 120 115	Cherby en zone UZ	Non favorables	Les parcelles AV 38 et AV 39 ne sont pas classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 ne sont pas classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 ne sont pas classées en zone UZ.	Relance
D	M. PAILLARD	Mont Chauval	AP 120 115	Cherby en zone UZ	Non favorables	Ces parcelles sont classées en zone UZ, sans justification	Relance
E	M. PAILLARD	Mont Chauval	AP 120 115	Cherby en zone UZ	Non favorables	Ces parcelles sont classées en zone UZ, sans justification	Relance
F	M. PAILLARD	Mont Chauval	AP 120 115	Cherby en zone UZ	Favorables	Ces parcelles, classées en zone UZ, ne sont pas classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 ne sont pas classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 ne sont pas classées en zone UZ.	Accusé réception par mail et par courrier de la demande de consultation. Les parcelles AV 38 et AV 39 sont classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 sont classées en zone UZ. Les parcelles AV 38 et AV 39 sont classées en zone UZ.

A - OBLIGATION DE COMPARAIBILITE

1 - Mission de l'Etat de comparer les données  
L'Etat a pour mission de comparer les données de l'Etat de l'Union Européenne  
L'Etat a pour mission de comparer les données de l'Etat de l'Union Européenne  
L'Etat a pour mission de comparer les données de l'Etat de l'Union Européenne

2 - Documents de référence  
Le document de référence est le document de l'Etat de l'Union Européenne  
Le document de référence est le document de l'Etat de l'Union Européenne  
Le document de référence est le document de l'Etat de l'Union Européenne

3 - Méthodes de comparaison  
La méthode de comparaison est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de comparaison est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de comparaison est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

B - PROJE EN COMPTE DES INDICATEURS

1 - Définition de l'indicateur  
L'indicateur est un outil de mesure de l'impact de l'action publique  
L'indicateur est un outil de mesure de l'impact de l'action publique

2 - Méthodes de calcul  
La méthode de calcul est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de calcul est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de calcul est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

3 - Méthodes de suivi  
La méthode de suivi est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de suivi est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de suivi est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

4 - Méthodes de diffusion  
La méthode de diffusion est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de diffusion est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de diffusion est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

II - CONTRAINTES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

1 - Règles de présentation  
Les règles de présentation sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne  
Les règles de présentation sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne

2 - Règles de contenu  
Les règles de contenu sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne  
Les règles de contenu sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne

3 - Règles de forme  
Les règles de forme sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne  
Les règles de forme sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne

4 - Règles de validité  
Les règles de validité sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne  
Les règles de validité sont les règles de l'Etat de l'Union Européenne

III - COMPOSITION DU PAYSAGE

1 - Définition du paysage  
Le paysage est l'ensemble des éléments matériels et immatériels  
Le paysage est l'ensemble des éléments matériels et immatériels

2 - Méthodes de classement  
La méthode de classement est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de classement est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

3 - Méthodes de suivi  
La méthode de suivi est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de suivi est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

4 - Méthodes de diffusion  
La méthode de diffusion est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne  
La méthode de diffusion est la méthode de l'Etat de l'Union Européenne

II - CONTRAINTES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La loi n°2005-107 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a permis de...

Table with 4 columns: Nom, Adresse, Région, Département. Includes entries for PALLAUD Christian, PALLAUD Nicolas, PALLAUD Hervé.

3 - Bivut
Le plan local d'urbanisme doit délimiter les emplacements réservés d'habitat individuel...

4 - Aménagement
Les articles du P.L.U. doivent consacrer le cadre de l'aménagement urbain de son territoire...

6 - Elimination des déchets
Les articles du P.L.U. doivent indiquer le mode d'élimination des déchets...

Plancher les charges d'habitat
Il s'agit de vérifier l'existence d'un plan local d'urbanisme...

3 - Aires vertes
Les aires vertes de la commune sont définies à un état lié au revenu des espaces de réinvestissement...

C - PREVENTION DES POLLUTIONS ET DES RISQUES
1 - Installations classées industrielles et artisanales

Table with 6 columns: Nom, Adresse, Région, Département, Nature de l'installation, Date de mise en service.

2 - Installations classées agricoles
Les installations classées agricoles doivent respecter des règles d'équipement...

II - CONTRAINTES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

2 - Equipements d'alignement
Les articles d'alignement et des servitudes d'utilité publique relèvent des différents maîtres...

3 - Domaines ferroviaires
Le territoire de Vézzy n'est pas traversé par des lignes autorisées VTB mais par des lignes de chemin...

4 - Lignes électriques
Le territoire de Vézzy n'est pas traversé par des lignes autorisées VTB mais par des lignes de chemin...

5 - Desserte en gaz
Le territoire de Vézzy n'est pas desservi par des lignes autorisées VTB mais par des lignes de chemin...

6 - Télécommunications
Le territoire de Vézzy est traversé par plusieurs câbles « France Télécom »...

6 - Patrimoine historique
Le territoire de Vézzy comporte plusieurs sites protégés au titre des articles L.621-1 et suivants et L.621-2...

6 - Patrimoine archéologique
Le site n°2001-300 du 1er août 2003 relative à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie...

E - INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT
1 - Routes départementales
Le territoire est traversé par plusieurs départementales. Il conviendrait de consulter les services de l'Etat...

**6- GESTION DIVERSES DES RESSOURCES, MAJEUR NATURELLE ET ECONOMIQUE**

1- Zone naturelle d'intérêt écologique, scientifique et historique (ZNIEFF)  
 La ZNIEFF de type II est de grande superficie et concerne une grande partie du territoire communal. Elle est soumise à des contraintes particulières en matière de gestion des zones naturelles et de protection des habitats, de la flore et de la faune. Les prescriptions particulières relatives à la gestion de cette zone sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

2- Réseau Natura 2000 et obligations d'évaluation environnementale  
 La commune est soumise à des obligations particulières en matière de gestion des zones naturelles et de protection des habitats, de la flore et de la faune. Les prescriptions particulières relatives à la gestion de cette zone sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

3- Zonage d'affectation  
 Les zones d'affectation de la commune sont définies par le schéma de zonage de la commune. Les prescriptions particulières relatives à la gestion de ces zones sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

**Art. R. 125-17 du code de l'urbanisme**

4- Bâtiments ruraux  
 Les prescriptions particulières relatives aux bâtiments ruraux sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

5- Forêts  
 Les prescriptions particulières relatives aux forêts sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

6- Sites classés  
 Les prescriptions particulières relatives aux sites classés sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

**1- Paysage**

Conformément à l'article R.125-17-1 du décret n°2010-145 du 30 mars 2010, les communes de la commune de Virey ont adopté le schéma de zonage de la commune en matière de paysage. Le schéma de zonage de la commune de Virey est défini par le schéma de zonage de la commune.

2- Apparences des bâtiments  
 Les prescriptions particulières relatives aux apparences des bâtiments sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

3- Gestion des déchets  
 Les prescriptions particulières relatives à la gestion des déchets sont indiquées dans le schéma de zonage de la commune.

# Évaluation environnementale

## 1. Procédure

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme :

« [...] elle estime que l'évaluation [...] du plan local d'urbanisme [...] est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale. [...] Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

Le projet étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il a été décidé de réaliser une évaluation environnementale d'office sans passer par l'étape intermédiaire d'examen au cas par cas.

Conformément aux articles R104-18 et L104-4 du même Code, cette évaluation doit comprendre les éléments suivants :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Les points 1 et 2 sont des éléments obligatoires du rapport de présentation des PLU, le présent document traite donc spécifiquement des points 3 à 7 qui eux ne figurent pas automatiquement dans le rapport si le plan n'est pas soumis à évaluation.

L'évolution des points listés plus haut a porté uniquement sur les modifications prévues dans le cadre de la procédure.

## 2. L'incidence de la modification sur l'environnement

### L'impact du règlement

Thématiques environnementales			
La santé humaine	La population	La diversité biologique	La faune
La flore	Les sols	L'eau	L'air
Le bruit	Le climat	Le patrimoine architectural et archéologique	Le paysage

Modification du zonage		Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	
		Incidences positives	
		Incidences négatives	
Modification du zonage des parcelles 000ZD00088, 87 et 86 de UCB à N	<p>→ <b>Le climat</b> : l'augmentation de la zone naturelle sur le territoire permettra de maintenir des espaces végétalisés et donc une meilleure captation des gaz à effet de serre.</p> <p>→ <b>Le paysage</b> : augmentation des surfaces naturelles caractéristiques du territoire.</p> <p>→ <b>Les sols</b> : maintien des fonctionnalités pédologiques du sol notamment du fait de la limitation de l'emprise des constructions en zone naturelle.</p> <p>→ <b>La faune et la flore</b> : la réduction de la zone UCB permettra une augmentation de la zone N dans le périmètre des ZNIEFF de type I et II. Ainsi les espaces propres à ces espèces seront mieux préservés de l'impact de l'urbanisation.</p>	<p>→ Aucune</p>	<p>→ <b>Les sols</b> : la création du secteur Nstecal pourra conduire à une imperméabilisation plus importante de la zone, dans la limite de 400 m<sup>2</sup>. Une partie des fonctionnalités pédologiques du secteur pourront être affectées.</p>
Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395	<p>→ Aucune</p>	<p>→ Aucune</p>	<p>→ <b>Les sols</b> : la création du secteur Nstecal pourra conduire à une imperméabilisation plus importante de la zone, dans la limite de 400 m<sup>2</sup>. Une partie des fonctionnalités pédologiques du secteur pourront être affectées.</p>

	<p>→ <b>La faune et la flore</b> : le STECAL se situe dans une ZNIEFF de type I et II, l'artificialisation potentielle du secteur pourra donc réduire la superficie des espaces naturels, propres à ces espèces. Toutefois la localisation du secteur (au cœur du bourg) et la faible urbanisation autorisée ne pourront conduire de fait, qu'à un impact très modéré.</p> <p>→ <b>L'eau</b> : l'urbanisation du secteur pourra conduire à un ruissellement plus élevé. Malgré tout, l'emprise du secteur étant limitée à 400 m<sup>2</sup> et la présence de secteurs non imperméabilisés à proximité permettront de considérablement réduire cette incidence.</p>
--	---

Impact général du règlement graphique sur l'environnement :

→ L'augmentation des capacités à construire du secteur Nstecal par rapport à la zone N, entraîne des incidences négatives sur l'environnement, bien que ces incidences soient réduites. À l'inverse la diminution du secteur UCb et l'augmentation de la zone N réduisent très fortement les capacités à construire sur ces terrains, entraînant de ce fait des incidences positives sur l'environnement. Compte tenu du fait que la réduction des capacités à construire en secteur UCb est supérieure à l'augmentation de ces mêmes capacités sur le secteur Nstecal, alors l'incidence sur l'environnement peut être considérée comme nulle, voir positive.

**L'impact des OAP**

Thématiques environnementales		
La santé humaine	La population	La faune
La flore	Les sols	L'air
Le bruit	Le climat	Le patrimoine architectural et archéologique

Les OAP n'ont pas été modifiées.



### 3. L'impact du PLU sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement



Figure 1. Emprise de la zone Ub et Nstecal par rapport à la Znieff de type I sur la commune de Varzy (réalisation : CDHU)

La commune est couverte par une ZNIEFF de type I « Vallée et coteaux boisés de Varzy » (identifiant 260 030 052). Les deux secteurs concernés par la présente modification de droit commun se situent dans le périmètre de cette ZNIEFF. Ainsi, la réduction de la zone UCb (à l'est) conduira à une amélioration de la préservation de ce secteur notamment du fait du caractère beaucoup plus restrictif des possibilités d'urbaniser du zonage N.

A l'ouest le secteur nouvellement créé : Nstecal se situe également dans le périmètre de la ZNIEFF de type I. A l'inverse ce STECAL augmentera les possibilités à construire par rapport à la zone N, toutefois, comme le montre la cartographie ci-dessous, ce secteur se situe au cœur des parties urbanisées de la commune. Par conséquent l'urbanisation à cet endroit est moins susceptible d'impacter de potentiels corridors écologiques, continuum ou réservoirs de biodiversité.

Enfin, la présente modification conduisant à une réduction globale des capacités à construire à l'échelle de la commune, l'impact peut être jugé comme positif.

### 8. Résumé non technique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents, parmi eux :

- le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PAD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PAD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

- le PAD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modulation de la consommation de l'espace.

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- le règlement fixant, en conférence avec le PAD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Il détermine les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles agricoles et forestières à protéger. Il peut notamment :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire

- Définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions

- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords [...]

Source : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>

La présente modification consiste en la modification du règlement graphique afin notamment :

- de réduire la zone Ub en périphérie du bourg ;

- créer un secteur Nstecal afin d'y permettre l'implantation d'une clinique vétérinaire ;

Les autres secteurs du règlement graphique sont quant à eux non concernés par la modification. Le règlement écrit a été modifié afin que l'implantation de la nouvelle clinique vétérinaire soit la plus respectueuse possible.

Afin d'être en cohérence avec la présente modification, le rapport de présentation a été modifié. Les autres documents constitutifs du PLU n'ont pas été modifiés.

conformément aux Codes de l'urbanisme et de l'environnement (santé humaine, eau, faune, flore, paysages, etc.). Une attention particulière a été observée sur les enjeux identifiés dans l'état initial et sur les zones revêtant un intérêt particulier pour l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, réservoirs et corridors écologiques, zones humides, etc.).

Pour résumer la prise en compte de l'environnement s'est faite dès le début des travaux de modification du plan, en se basant sur l'état initial existant. Chaque pièce réglementaire a été rédigée dans l'optique de limiter au maximum les impacts négatifs sur l'environnement conformément à la doctrine ERC. Ce rapport ne constitue que la finalité de cette prise en compte de l'environnement et permet de s'assurer que les mesures mises en place sont bien suffisantes et compatibles avec un développement urbain durable.

### 7. Les indicateurs retenus pour suivre les effets de la modification du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement à l'avenir

Les indicateurs définis dans le cadre de cette modification permettront de comparer les effets de la modification sur l'environnement.

Objectifs	Indicateurs	Source	Périodicité
Superficie de l'imperméabilisation du secteur	0 m² (2023)	Mairie	Tous les 3 ans
Nombre d'essences végétales différentes ajoutées sur le secteur	/	Mairie	Tous les 3 ans
Évolution du nombre d'emplois locaux	549 (2019)	Insee	Tous les 3 ans
Superficie des zones par type	U : 118,9 ha A : 1187,8 ha N : 2776,6 ha AUs : 48,2 ha	PLU	Tous les 3 ans



Figure 2 : Emprise de la zone Us et Nstecal par rapport à la Znieff de type 2 sur la commune de Varzy (Réalisation CDHU)

La commune est également couverte par une ZNIEFF de type II « Massifs forestiers, pelouses et petites vallées au nord du plateau nivernais » (Identifiant 260 009 930). Les deux secteurs concernés par la présente modification de droit commun se situent dans le périmètre de cette ZNIEFF. Ainsi, la réduction de la zone UCb (à l'est) conduira à une amélioration de la préservation de ce secteur notamment du fait du caractère beaucoup plus restrictif des possibilités d'urbaniser du zonage N.

À l'ouest le secteur nouvellement créé : Nstecal se situe également dans le périmètre de la ZNIEFF de type II. À l'inverse ce STECAL augmentera les possibilités à construire par rapport à la zone N, toutefois, comme le montre la cartographie ci-dessous, ce secteur se situe au cœur des parties urbanisées de la commune. Par conséquent l'urbanisation à cet endroit est moins susceptible d'impacter de potentiels corridors écologiques, continuum ou réservoirs de biodiversité.

Enfin, la présente modification conduisant à une réduction globale des capacités à construire à l'échelle de la commune, l'impact peut être jugé comme positif.

#### 4. La justification du projet au regard des objectifs de protection de l'environnement aux différentes échelles

Voici le paragraphe « II. Mise en œuvre du PLU » et « obligation de compatibilité » du PLU actuel. Les présentes modifications restent marginales compte tenu de l'ensemble des dispositions du PLU, de plus l'impact environnemental étant positif, le projet est justifié au regard des objectifs de protection de l'environnement aux différentes échelles.

#### 5. Les mesures d'évitement, réduction et compensation du PLU sur l'environnement

« La séquence « éviter, réduire, compenser » vise à mettre en œuvre des mesures pour éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets notables qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits. Chaque étape de cette séquence est nécessaire pour intégrer l'environnement dans le projet » (Source : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/qu-est-ce-que-les-mesures-eviter-reduire-compenser>)

##### Sur les sols

La création du secteur Nstecal pourra conduire à une imperméabilisation plus importante de la zone, dans la limite de 400 m<sup>2</sup>. Une partie des fonctionnalités pédologiques du secteur pourront être affectées.

Mesures d'évitement	Le choix a été fait d'implanter le secteur dans un espace entouré des zones urbaines et non pas en périphérie des portées urbanisées afin de ne pas étendre l'imperméabilisation sur des terres agricoles.
Mesures de réduction	L'empise au sol de la construction anticipée est limitée à 400 m <sup>2</sup> afin de limiter l'imperméabilisation du secteur.
Mesures de compensation	Le secteur Ub en périphérie du bourg a été réduit au profit de la zone N.

##### Sur la faune et la flore

Le STECAL se situe dans une ZNIEFF de type I et II, l'artificialisation potentielle du secteur pourra donc réduire la superficie des espaces naturels, propres à ces espèces. Toutefois la localisation du secteur (au cœur du bourg) et la faible urbanisation autorisée ne pourront conduire de fait, qu'à un impact très modéré.

Mesures d'évitement	Le choix a été fait d'implanter le secteur dans un espace entouré des zones urbaines et non pas en périphérie des portées urbanisées afin de ne pas étendre la superficie des portées urbanisées. Ce point permet d'éviter d'entrer dans des corridors écologiques ou des continuums, le cœur du bourg étant moins susceptible d'être un espace de mobilité pour la faune.
Mesures de réduction	Afin d'améliorer l'implantation paysagère et limiter l'impact sur la faune et la flore, le règlement impose l'ajout de plantations au niveau des limites de l'unité foncière. Les plantations devront être constituées de plusieurs essences feuillues locales.

Mesures de compensation	Le secteur Ub en périphérie du bourg a été réduit au profit de la zone N.
-------------------------	---

##### Sur l'eau

L'urbanisation du secteur pourra conduire à un ruissellement plus élevé. Malgré tout, l'empise du secteur étant limitée à 400 m<sup>2</sup> et la présence de secteurs non imperméabilisés à proximité permettront de considérablement réduire cette incidence.

Mesures d'évitement	Aucune.
Mesures de réduction	L'empise au sol de la construction est limitée à 400 m <sup>2</sup> , limitant ainsi le risque de ruissellement.
Mesures de compensation	Le secteur Ub en périphérie du bourg a été réduit au profit de la zone N.

#### 6. Méthodologie et critères utilisés pour l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus censé aider à prendre en compte les enjeux environnementaux lors de tout projet urbain. Elle doit être une aide à la décision, permettant aux élus de conditionner leur projet en cohérence avec l'environnement existant ; le tout, afin de veiller à dimensionner un plan qui soit le plus vertueux possible vis-à-vis de son environnement. Ce processus de prise en compte de l'environnement s'est retrouvé appliqué dans la modification de chacune des pièces du PLU, l'évaluation n'est posée uniquement intervenue en fin de procédure pour émettre un avis positif ou négatif sur le projet.

Cette prise en compte de l'environnement a débuté dès la première phase de la modification du PLU avec la volonté de réduire l'impact du projet d'implantation d'une clinique vétérinaire. Ainsi il a été envisagé de réduire la zone Ub au profit de la zone naturelle. Le choix a finalement été fait de passer trois parcelles situées au niveau d'un lotissement en périphérie du bourg en zonage naturel.

Cette prise en compte s'est également appuyée de l'ensemble des données disponibles, tel que la cartographie des périmètres de protection environnementaux (Znieff, Natura 2000, périmètre de protection biotope...).

La définition du zonage a été établie dans l'optique d'éviter au maximum l'impact sur les zones revêtant une importance particulière au regard de l'environnement. Afin d'être en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation foncière, le nombre de secteurs urbanisables (zones urbaines et zones d'extension) a été réduit lors de cette modification. Ainsi la superficie totale des zones naturelles et agricoles a augmenté au cours de cette modification. A cela s'ajoute la mise en application de la doctrine Éviter-réduire-compenser qui a permis de limiter au maximum les impacts négatifs sur l'environnement lorsqu'il y en avait.

L'évaluation finale de la modification et son impact sur l'environnement a été réalisée à l'issue de la validation de l'ensemble des pièces réglementaires, afin de disposer d'un projet complet. Cette dernière s'est efforcée de faire ressortir l'impact qu'il soit positif ou négatif, du plan sur les différentes thématiques composant l'environnement

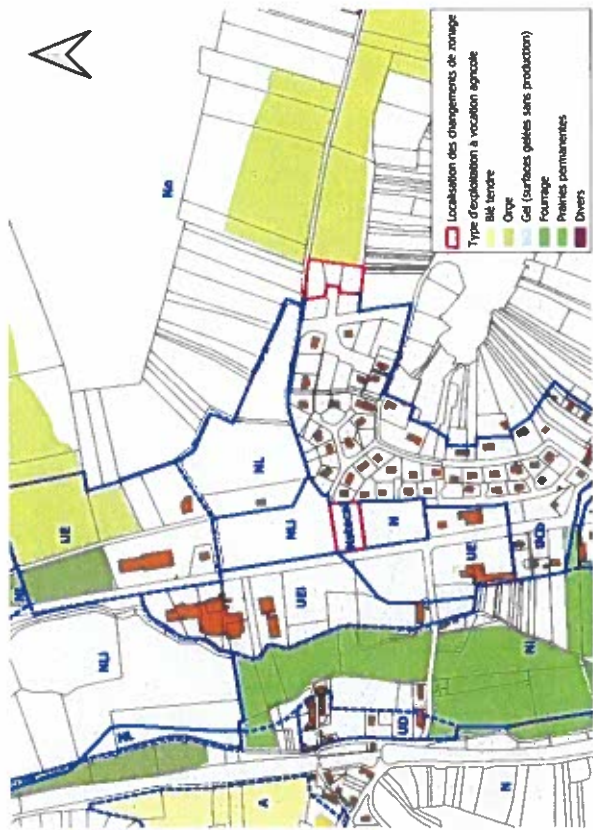


Figure 5 : Dérégulation à l'urbanisation limitée : RPG 2020 (Source : Geoportail.fr / Réalisation : CDHU)

La zone ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers ou à la préservation et la remise en état des continuités écologiques :

Le prélocalisation des zones humides disponibles sur le site : <http://geowww.agrocampus-ouest.fr> issu d'un travail réalisé par les équipes de l'INRA d'Orléans et d'Agrocampus ouest à Rennes ont produit la carte ci-dessous.

Le STECAL ne se situe pas dans un périmètre de pré localisation de zone humide potentielle.

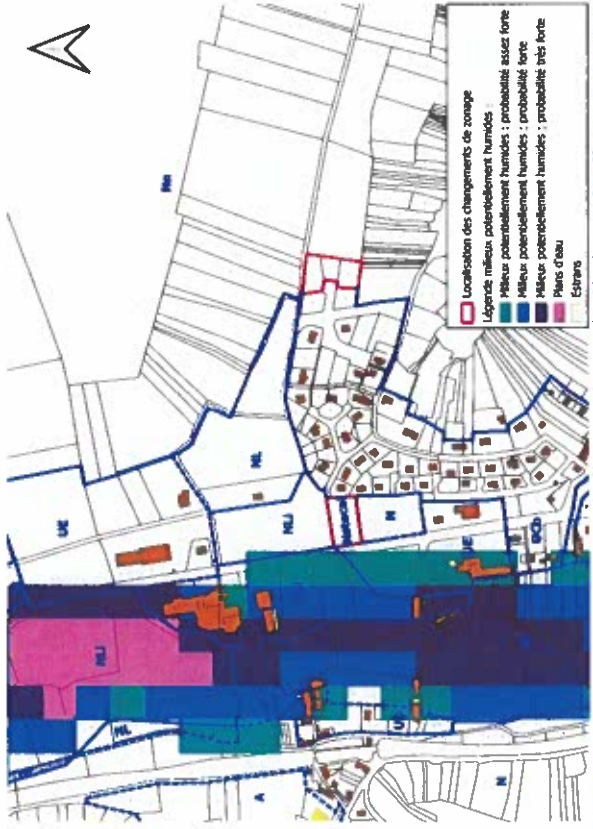


Figure 6 : Dérégulation à l'urbanisation limitée : Mieux potentiellement humides (Source : <http://geowww.agrocampus-ouest.fr> / Réalisation : CDHU)

Pour ce qui est des zones remarquables faisant l'objet d'une classification spécifique sur le plan environnemental le STECAL est concerné par un périmètre de Znieff de type I et II. Ces ZNIEFF comprennent la majorité du bourg, étant donné l'enclavement de la parcelle concernée, son rôle écologique est très limité, la modification n'a donc qu'un faible impact. A l'inverse, la zone de compensation à l'Est qui est aussi comprise dans les ZNIEFF, se localise en périphérie de l'espace urbain, elle est donc davantage susceptible de jouer un rôle écologique. Le basculement de ces parcelles vers une zone N permet d'assurer leur conservation et donc leur éventuel rôle écologique dans ce périmètre de ZNIEFF, même si les superficies restent faible et donc l'impact minime.



Figure 7 : Dérogation à l'urbanisation limitée : Znieff de type I [Source : Géoportail / Réalisation : CDHU]



Figure 8 : Dérogation à l'urbanisation limitée : Znieff de type II [Source : Géoportail / Réalisation : CDHU]

La zone est également située à environ 500m d'une zone Natura 2000 de la Directive Habitat. Cette distance est relativement importante et il paraît peu probable que la zone



Figure 4 : Dérogation à l'urbanisation limitée : photographie aérienne [Source : Google Satellite Hybrid / Réalisation : CDHU]

#### La zone ne nuit pas à la protection des espaces agricoles :

La zone n'est pas utilisée par l'agriculture. L'urbanisation n'aura donc pas pour conséquence de réduire la surface agricole utilisée. Les parcelles agricoles les plus proches se trouvent de l'autre côté de la zone UEI à plus de 100m du STECAL, ces dernières ne seront donc pas impactées par la modification étant donné la distance qui le sépare de la zone concernée.

La circulation agricole ne sera pas impactée puisque l'urbanisation n'aura pas pour conséquence d'entraver un accès.

Aucun bâtiment agricole ne se situe à proximité, le STECAL n'entravera pas le fonctionnement d'un tel bâtiment.

L'impact de cette extension sur l'activité agricole peut donc être considéré comme nul.



Figure 3 : Derogation à l'urbanisation limitée : photographie aérienne [Source : Google Satellite Hybrid / Réalisation : CDHU]

Cette zone de 3100 m<sup>2</sup> est classée en N (zone naturelle), et doit passer en Nsteocal afin d'y permettre la réalisation d'une clinique vétérinaire se localisant actuellement dans le bourg, mais devant déménager pour manque de possibilités d'agrandissement. La mise en place d'un STECAL présente l'avantage de mettre en place une réglementation spécifique au projet, sans permettre la réalisation d'autres constructions. La modification prévoit à ce titre plusieurs modifications du règlement écrit du PLU, détaillé dans la notice.

A contrario, la procédure prévoit également une réduction de la zone urbaine pour compenser la réduction des espaces naturels, liée au STECAL. Ces parcelles retirées se localisent à l'Est du STECAL et sont aujourd'hui classées en Ucb, sans pour autant être aujourd'hui construites. C'est au total 3750m<sup>2</sup> de zone U déclassée vers un zonage N.

envisagée pour le STECAL joue un quelconque rôle sur le bon fonctionnement de cette zone.

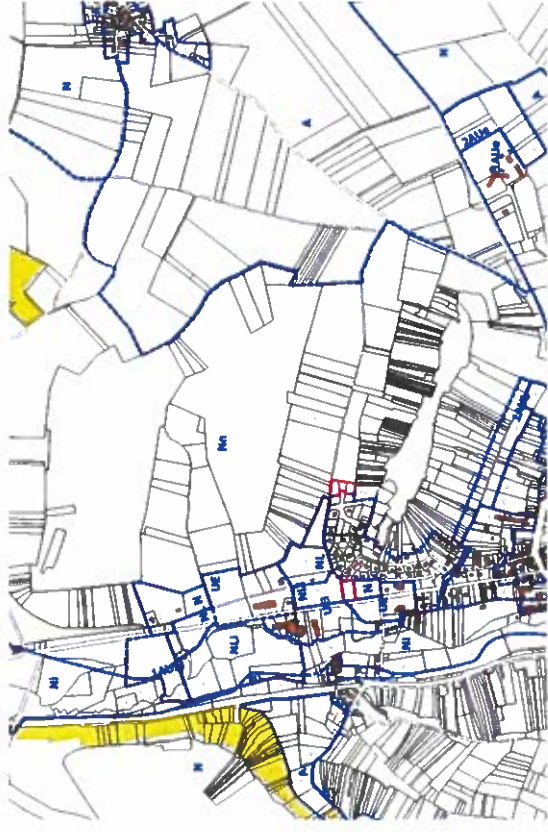


Figure 9 : Derogation à l'urbanisation limitée : Zone Natura 2000 Directive habitat [Source : Géopartail / Réalisation : CDHU]

Le terrain est occupé par un espace de pelouse, le SRCE de Bourgogne n'identifie pas de corridor ou réservoir de biodiversité de cette trame sur le site.

Les autres trames ne sont pas non plus présent sur le site envisagé pour le STECAL.

### 3. Le projet de modification du PLU

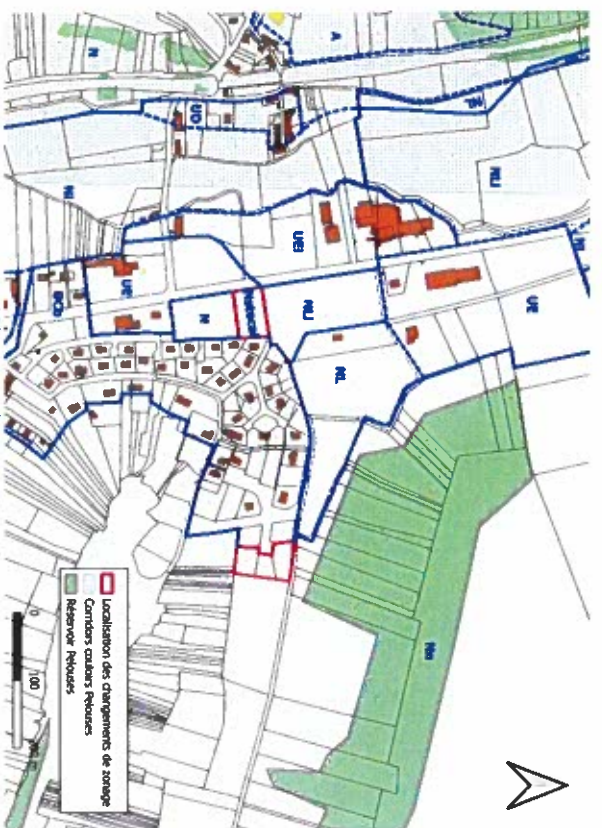


Figure 10 : Cartographie des enjeux du SCoT. Mé à la trame peulouse [Source : CDHU]

- Un corridor surfacique forêt : la distance de ce corridor avec la zone d'extension est trop importante pour qu'elle ait un impact sur l'environnement ;
- Un réservoir de biodiversité cours d'eau : la distance avec la zone d'extension est suffisamment importante pour que l'urbanisation ne porte pas atteinte à ce réservoir de biodiversité ;

Compte tenu de ces éléments, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement sera négligeable, voir même positif grâce à la compensation prévue.

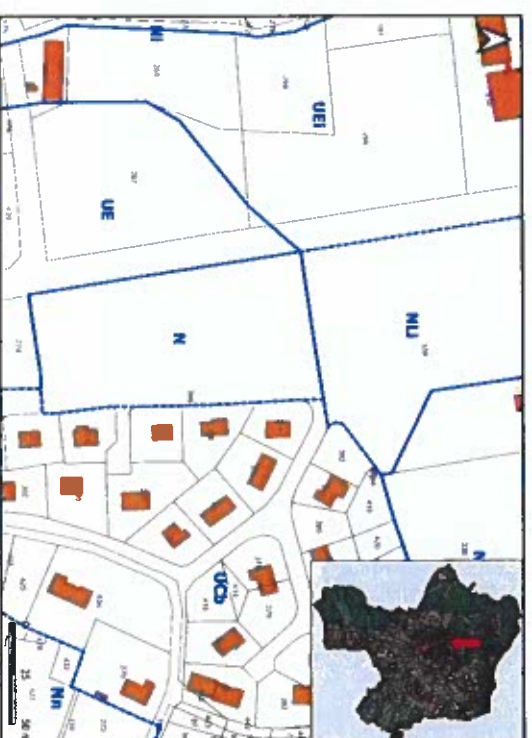


Figure 1 : Zonage avant modification. Dérogation à l'urbanisation limitée [Réalisation : CDHU]



Figure 2 : Zonage après modification. Dérogation à l'urbanisation limitée [Réalisation : CDHU]

## **2. Demande de dérogation**

### **Contexte :**

La demande de dérogation se situe à Varzy, une commune de 1 227 habitants (Insee 2019) située au nord du département de la Nièvre. La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du conseil municipal le 29 novembre 2011. Le secteur concerné par la présente demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme se situe au Nord du bourg, sur un espace entouré de zones urbaines en continuité des habitations existantes. Cette dérogation s'effectue dans le cadre d'une modification de droit commun visant à créer un STECAL pour autoriser un projet de construction de clinique vétérinaire, tout en compensant les surfaces consommées, en réduisant une partie des zones urbaines encore potentiellement constructibles.

### **La zone ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace :**

Le STECAL prévu a une superficie de 3100m<sup>2</sup>, sur cette superficie totale, les constructions cumulées ne devront pas dépasser les 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'artificialisation restera donc très faible.

La compensation des surfaces U passant en N représente quant à elle 3750m<sup>2</sup>.

Au global, la modification permet de préserver davantage de foncier qu'elle n'en consomme.

Étant donné ces éléments la **consommation d'espace est nulle**.

### **La zone ne génère pas d'impact sur les flux de déplacements :**

La clinique vétérinaire entrainera l'accueil d'une clientèle sur le site, cette clientèle viendra le plus souvent via un véhicule motorisé. Cependant l'accueil de cette simple clientèle, répartie sur l'ensemble de la journée ne sera pas de nature à générer un trafic très important sur le site.

La zone est bien desservie en axes routiers avec la D977 sur sa gauche, et de la voirie longeant la partie Nord et Est du site. Un arrêt de bus existe même à un centaine de mètres au Sud permettant un desserte en transport en commun.



Figure 11 : Localisation du site selon google map (source : Google map)

Étant donné ces éléments, la zone ne générera pas de flux de déplacements trop importants.



La zone ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

La clinique permettra de reporter une activité déjà existante dans le bourg, tout en lui permettant de s'étendre, chose impossible à l'heure actuelle. Cette modification permettra donc éventuellement de créer quelques emplois de manière assez marginale par rapport au nombre total d'emplois sur la commune.

Compte tenu de ces éléments, la création du STECAL n'entraînera pas de déséquilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

#### Récapitulatif de l'impact de l'extension

Sur l'activité agricole	Nul
Sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que les corridors écologiques	Négligeable
Sur la consommation d'espace	Nul
Sur les flux des déplacements	Pas de flux de déplacements importants
Sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services	Pas d'incidence sur la répartition urbaine

de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le présent document a pour objet de déroger à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale.

**Article R142-2 du Code de l'urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

La dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine du préfet. L'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local de l'urbanisme ou d'une carte communale, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5, dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs.

Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce, la dérogation doit être obtenue avant l'examen du projet par ladite commission.

Lorsqu'il est requis, l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le schéma de cohérence territoriale est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Conformément à l'article R142-2 du Code de l'urbanisme, la présente demande de dérogation sera adressée au préfet de la Nièvre ainsi qu'à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. Leurs avis devront être transmis au demandeur de l'autorisation dans un délai respectif de 4 et 2 mois sans qu'ils seront réputés favorables.

# Dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT

## 1. Contexte réglementaire

**Article L142-4 du Code de l'urbanisme, modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 4 :**

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'instar d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

La commune de Vaizy n'est pas couverte par un schéma de cohérence territorial et la modification du zonage du PLU entraîne la création d'un STECAL ouvrant des droits à construire supplémentaire sur une zone aujourd'hui classée en naturelle. La modification est censée permettre la création d'une clinique vétérinaire, un tel projet s'apparente à une destination d'espace urbanisé, il faut donc considérer que la procédure permet une extension de l'urbanisation et donc réaliser un dossier de dérogation.

**Article L142-5 du Code de l'urbanisme, Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et

# **Plan Local d'Urbanisme de Varzy**

---

## **Dossier de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT**

---

Vu pour approbation,

Le Maire

--