

Commune de

LA MACHINE

Plan Local d'Urbanisme Modification



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 02 mars 2022
approuvant les dispositions de la modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Machine,
Le Maire,

MODIFIÉ LE : 02/03/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-
Champagne
03 26 64 05 01

4. REGLEMENT DE LA ZONE 1AU **APRES MODIFICATION**

➤ CHAPITRE VI

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à étendre, à moyen terme, la zone urbaine UB existante, avec une densité équivalente, pour accueillir principalement des habitations, ainsi que quelques éventuels équipements collectifs, commerces, et services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions qui peuvent y être implantées. Les constructions peuvent y être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone, respectant le schéma et les orientations d'aménagement, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU concerne un terrain au lieu-dit La Robillarderie, et des ensembles de plusieurs terrains situés en cœur d'îlot le long de la rue des Marizys, le long des rues d'Aglan et Daniel Michel, entre le foyer et le cimetière des Marizys et lieu-dit La Chaume.

Elle comprend un secteur 1AUe destiné à l'extension, à moyen terme, de la zone d'activités existante UE des Glénons.

Du fait d'un environnement paysager sensible en lisières de forêt et de la présence d'une ZNIEFF de type II, en partie Est de la zone 1AUe des Glénons, l'aménagement de ce secteur de la zone 1AUe sera conditionné à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère du projet dans le site et le respect des vues proches et lointaines.

Elle comprend une zone 1AUpv. Il s'agit d'un ancien site industriel de stockage de déchets ménagers. Elle est destinée à recevoir une centrale photovoltaïque.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone 1AU :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (≤ 6 caravanes et ≤ 20 campeurs).
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les carrières et gravières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AU2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

Dans toute la zone 1AU sauf dans le secteur 1AUe :

- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les exploitation de carrières existante.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- Au droit des orifices miniers, débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Pour le secteur 1AUe des Glénons et la zone 1AUpv, des constructions pourront être autorisées au droit des orifices miniers à condition que l'étude préalable du sous-sol écarte tout risque d'instabilité ou que les dispositions techniques des bâtiments soient adaptées en fonction des résultats de l'étude de sol.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abris de jardin, ...).

Dans la zone 1AUpv :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations photovoltaïques au sol et des équipements qui leurs sont directement liés (postes de transformation, locaux techniques, pistes d'accès, citernes d'eau, etc....).

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - **Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.
- 2 - **Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire de :
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Pour le secteur 1AUe des Glénons et la zone 1AUpv, des constructions pourront être autorisées au droit des orifices miniers à condition que l'étude préalable du sous-sol écarte tout risque d'instabilité ou que les dispositions techniques des bâtiments soient adaptées en fonction des résultats de l'étude de sol.

- 3 - **Dans les zones remodelées repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matières combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
 - des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 4 - **Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis »**, tout construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

B – Dans la zone 1AU, toutes les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et si elles sont réalisées :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, et selon le schéma d'aménagement d'ensemble

Et si elles respectent les conditions énoncées (sauf dans la zone 1AUpv) :

- a – L'opération ne doit pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- b – L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics, y compris l'assainissement collectif ;
- ~~c – L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics, y compris l'assainissement collectif ;~~
- c – Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.
- d – Dans la zone 1AU, les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, doivent être réalisées dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.
- e – La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
- c. En cas de division d'une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie (sauf dans la zone 1AUpv)

- a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une plate-forme minimale de 3,5 m, rayon intérieur minimal de 8 mètres et hauteur sous porche minimale de 3,5 m, conformément au Règlement Départemental de Défense extérieure contre l'Incendie de la Nièvre (arrêté le 18 avril 2016).
- c. Les voies en impasse sont interdites. Dans le cas où il est impossible de faire autrement, toute impasse desservant plus de deux logements doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.
- d. Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir un espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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.

2 – Assainissement

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans la zone 1AUpv.

a - Eaux usées

1. 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. L'évacuation directe des eaux et matière usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

c - Electricité – Eclairage des voies – Téléphone – Câble – Gaz – Incendie

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire autant que possible en souterrain. Les équipements nécessaires (poteaux, coffres, regards...) seront autant que possible intégrés aux constructions et aux clôtures.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
Les constructions annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, **poste de livraison**, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a – Si le bâtiment à construire ne jouxte pas 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 ($L \geq H/2 \geq 3m$) sur la zone 1AU **et à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$) sur le secteur 1AUe.**

Il n'est pas fixé de règle dans la zone 1AUpv.

b – Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

a – Dans la zone 1AU **et dans la zone 1AUpv**, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

b – Sur le secteur 1AUe, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 mètres.

c – Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des surfaces couvertes.

Sur le secteur 1AUe et la zone 1AUpv, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans toute la zone 1AU, sauf le secteur 1AUe et la zone 1AUpv, l'emprise de la construction de dépassera pas : 50% de la surface de la parcelle.

Ces emprises ne s'appliquent pas dans les cas des bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

Dans toute la zone 1AU, sauf secteur 1AUe **et zone 1AUpv**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles.

Sur le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout.

Pour la zone 1AUpv, il n'est pas fixé de règle.

III- Ces hauteurs peuvent être dépassées :

Pour des parties de bâtiments d'activités dont les caractéristiques techniques l'imposent (silos, cheminées, tours, autres ouvrages techniques et superstructures...).

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdites.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat, naturel ou bâti.
- e - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

II -Façades

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans la zone 1AUpv.

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.

IV -Toitures

1 - Toitures des constructions à usage d'habitation

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite .
Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits.
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet faisant preuve de créativité architecturale.
Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - Pour les bâtiments de style traditionnel les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m2. Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

2 - Toitures des constructions à usage d'activités sur le secteur 1AUe :

Le nombre de pentes, l'inclinaison et les matériaux des toits ne sont pas réglementés.
La tôle ondulée est interdite.

3 – Toitures des constructions dans la zone 1AUpv

Il n'est pas fixé de règle.

V -Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

VI -Clôtures

1 - Généralités : (sauf dans la zone 1AUpv)

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- a - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- b - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.
- c - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

3 - Clôtures des constructions à usage d'activités dans le secteur 1AUe :

- a - Les clôtures constituent dans ce secteur un élément majeur d'intégration des constructions. Elles doivent être constituées d'une haie rurale, composée d'essences locales diverses, éventuellement doublée, sur l'intérieur du terrain, d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible.
Les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

4 - Clôtures des constructions dans la zone 1AUpv :

Les clôtures sont autorisées et doivent être constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie intérieure ou extérieure composée d'essences locales diverses.

VII -Bâtiments annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans la zone 1AUpv.

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux.

Sinon ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale, si leur aspect est soigné et destiné à la présentation du public.

Dans les autres cas où il est impossible de les intégrer aux bâtiments principaux, ils doivent être masqués par des aménagements paysagers.

VIII- Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.

b -Les enseignes et panneaux divers doivent être appliqués sur les bâtiments et ne doivent pas dépasser l'égout ou l'acrotère de ces bâtiments.

c - L'accumulation d'informations est à éviter.

d - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Des stationnements supplémentaires pourront être prévus le long des voies de circulation.

Il est exigé les minima particuliers suivants (**sauf dans la zone 1AUpv**) :

I - Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement.

II -Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Au minimum une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

III - Limitations et intégration :

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant 1AU 13.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans la zone 1AUpv.

a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante et en particulier les éléments du paysage à préserver inscrits au plan. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d.

b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

c -Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

d -Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.

Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessiles (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

- e - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- f - Pour les opérations groupées ou les lotissements, un espace libre d'au moins 5% de la superficie du terrain sera aménagé (plantation, espace minéral, aire de jeux...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

➤ CHAPITRE VII

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone à urbaniser stricte. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne sont pas réalisés ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de ce secteur.

La zone 2AU concerne des terrains au Sud de la cité Sainte Eudoxie, et les terrains situés en cœur d'ilot entre les rues Sergent Bouvet, D.Michel et J.B. Machecourt.

~~Elle comprend un secteur 2AUe, l'ancienne déchetterie, destiné à l'extension future de la zone 1AUe d'activités des Glénons.~~

Compte tenu des possibilités encore importantes d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser 1AU et 1AUe, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et de ce secteur d'extension est différée et subordonnée à une transformation du P.L.U. (révision ou modification).

Les élus décideront cette transformation du PLU, le moment venu, lorsqu'un projet précis et élaboré sera présenté, prenant en compte son impact paysager dans l'environnement.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2 ou celles mentionnées à l'article 2AU2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En particulier, au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - RAPPELS

- a -L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B – D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

1- Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface repérées au plan toute construction est interdite à moins que :

- tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et

- que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

3 Dans les zones remodelées repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms » dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :

- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
- de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu

4 -Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C – NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION DE NE PAS COMPROMETTRE L'ORGANISATION RATIONNELLE ULTERIEURE DE LA ZONE :

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires liés aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, (transformateurs, château d'eau...).

Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

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 DES CONSTRUCTIONS 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 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 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Principe général

- a -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b -Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c- Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

2- Clôtures

- a -Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b- Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures autorisées sont les haies vives (se reporter à l'article 13 pour les recommandations).
- c- Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a -L'implantation des ouvrages et installations doit respecter au mieux la végétation existante.
- b- Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins 2 espèces différentes).
- c -Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Département de la Nièvre
Commune de La Machine

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement d'Urbanisme

Décembre 2006
ABW Warnant

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| | Délibération du conseil municipal en date du : |
| Approbation : | 14 décembre 2006 |
| Révisions simplifiées : | |
| Modifications : | |
| Mises à jour : | |



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ANNEXES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Machine.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1 -Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.2 -Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.3 -L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2.4 -Les Servitudes d'Utilité Publique.

2.5 -Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques : ici, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre qui sont affectés par le bruit.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 -Le Plan Local d'Urbanisme (P.LU.) divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

- Chapitre I Zone UA,
- Chapitre II Zone UB,
- Chapitre III Zone UC, comportant un secteur UCn,
- Chapitre IV Zone UD,
- Chapitre V Zone UE,

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant les lettres "AU". Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

- Chapitre VI Zone 1AU, comportant un secteur 1AUe
- Chapitre VII Zone 2AU, comportant un secteur 2AUe

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A" et **les zones naturelles** par la lettre "N".

Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement :

- Chapitre VIII Zone A,
- Chapitre IX Zone N, comportant les secteurs : NL et NLc.

3.2 -Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, recensés dans le document n°4 du présent dossier et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 -Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – CONTRAINTES MINIERES

D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 -Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.
- 2 -Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :**
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé
- 3 -Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
 - des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 4 -Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.**

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Zone urbaine centrale d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien et commercial le long de la RD 34, où existe un réseau d'assainissement collectif.

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

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes ou celles mentionnées à l'article UA2 qui ne satisfont pas aux conditions énoncées :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les nouvelles installations classées.
5. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les camps déclarés et les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
7. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
11. Les carrières et gravières.
12. Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

- 2- **Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 3 - **Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis »**, toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES A CONDITION DE RESPECTER LES CONDITIONS ENONCEES :

L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - 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.

B - Assainissement

a - Eaux usées

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. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.

b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.
3. Les constructions peuvent être implantées sur un retrait différent dans le cas de création de stationnement en façade sur rue.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles.

III- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions

I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits, conseillés de ton ocre (blanc et ciment gris interdit).
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits.
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre

- o d'un projet architectural. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m². Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs, agricoles...)

- a - Dans les zones urbaines, les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférés si le volume du bâtiment le permet, sinon, la pente sera comprise entre 35 et 38°. Pour les extensions de bâtiments existants, la pente existante pourra être conservée. La pente peut être plus faible si elle est cachée par un bandeau d'acrotère horizontal.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Pour les toitures en panneaux de fibro-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

IV - Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

V - Clôtures

1 - Généralités :

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.
- h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité

- i - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

ARTICLE UA 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 UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.
Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessiles (*Quercus petraea*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Viome lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...
- e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- f - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE :**

Zone urbaine périphérique d'habitat et d'activités où existe un réseau d'assainissement collectif.

Elle correspond aux quartiers urbanisés existants, en dehors des cités. Elle comprend tout le pourtour du centre ville, dénommé « le Bourg », les Marizys, la Chaume, les desserts de la Meule, et des quartiers plus dispersés : du Nord au sud, les Riblets, les Cendriers, les Petits Ecots, le Moulin à vent, la Petite Machine, la Robillarderie et les Fenaults.

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

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes ou celles mentionnées à l'article UB2 qui ne satisfont pas aux conditions énoncées :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières et gravières.
5. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping
7. Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
8. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
9. Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public.
10. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
11. Les garages collectifs de caravanes.
12. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
13. Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - **Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains destructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

- 2 - Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms » dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 3 - Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES A CONDITION DE RESPECTER LES CONDITIONS ENONCEES :

L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - 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

B - Assainissement

a - Eaux usées

1. 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. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. 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. Le raccordement

direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.

3. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, d'un minimum de 600m², pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
3. Les constructions peuvent être implantées sur un retrait différent dans le cas de création de stationnement en façade sur rue.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

4. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
5. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

6. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles.

III- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Principe général

- a -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits, conseillés de ton ocre (blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits. La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet architectural. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m². Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs, agricoles...)

- a - Dans les zones urbaines, les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférés si le volume du bâtiment le permet, sinon, la pente sera comprise entre 35 et 38°. Pour les extensions de bâtiments existants, la pente existante pourra être conservée. La pente peut être plus faible si elle est cachée par un bandeau d'acrotère horizontal.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Pour les toitures en panneaux de fibro-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

IV - Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

V - Clôtures

1 - Généralités :

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à

l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité

- i - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

ARTICLE UB 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 UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.
Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...
- e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- f - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC****CARACTERE DE LA ZONE :**

Anciennes cités minières réservées à l'habitat où existe un réseau d'assainissement collectif : cités Sainte Eudoxie, Sainte Marie et des Zagots.

Elle comprend un **secteur UCn** plus réglementé qui concerne la cité des Minimes et la cité du puits Henry Paul.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC2 ou celles mentionnées à l'article UC2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En particulier, **au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Article UC 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**A - RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - **Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.
- 2 - **Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
 - des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 3 - **Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis »**, toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DE RESPECTER LES CONDITIONS ENONCEES ET D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE :

1. **Dans la zone UC, sauf dans le secteur UCn** : les constructions à usage d'habitation

2. **Dans toute la zone UC, y compris dans le secteur UCn :**
 - a. l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
 - b. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
 - c. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - 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

B - Assainissement

a - Eaux usées

4. 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. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.
5. 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. Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.
6. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, d'un minimum de 600m², pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à l'alignement ou à 3 mètres au maximum des voies privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle doit être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.
3. L'implantation est laissée libre pour la réalisation d'une véranda, d'un abri de jardin ou d'un local annexe, sauf dans les conditions du paragraphe suivant.
4. ***Dans le secteur UCn, les garages ou autres locaux annexes nécessitant un accès sur la voie ou sur l'emprise publique doivent respecter ce retrait de 0 à 3 mètres maximum.***

B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UCn, les garages et locaux annexes non accolés à la construction principale, y compris les abris de jardins, doivent être implantés en contiguïté avec une limite séparative.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection au sol des surfaces couvertes.

Elle est non réglementée dans toute la zone, sauf dans le secteur UCn des cités des Minimes et du Puits Henry Paul, où la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 20%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

Sur l'ensemble de la zone **sauf secteur UCn**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles,

Sur le secteur UCn, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur à l'égout des constructions voisines, sans dépasser 5 mètres à l'égout pour les constructions d'habitations et 3 mètres de hauteur totale pour les annexes.

III- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Principe général

- a -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b -Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d -Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - *Les anciennes habitations ouvrières seront conservées ou réhabilitées, si nécessaire, en respectant au mieux l'existant et autant que possible à l'identique (matériaux, techniques de mise en œuvre), notamment dans le secteur UCn.*
- f - ***Dans le secteur Ucn, les bâtiments annexes isolés de la construction principale seront le plus discrets possible, de préférence en structure et matériaux légers, type bois (non vernis), à l'image des abris de jardins d'origine.***

II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

h - Dans le secteur Ucn, les façades des anciennes habitations ouvrières seront conservées ou, si nécessaire, réhabilitées à l'identique : conservation des ouvertures existantes, des anciennes menuiseries bois (fenêtres et volets), des ferronneries, des enduits, des modénatures (bandeaux, encadrements) et autres détails de façades. Si nécessaire, les nouvelles ouvertures éventuelles respecteront le rythme et les éléments de la façade et les nouvelles menuiseries seront réalisées en bois peint ou naturel.

i - Dans le secteur Ucn, les volets roulants sont interdits.

III - Toitures

a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet faisant preuve d'innovation architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.

c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m². Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

d - Dans le secteur Ucn, les toitures des anciennes habitations ouvrières seront conservées ou réhabilitées, si nécessaire, à l'identique : conservation des matériaux d'origine, des pentes, des lucarnes existantes et des autres détails de façades. Toutefois les châssis de toitures sont tolérés sous réserve de l'alinéa c. Les toitures des bâtiments annexes ne sont pas réglementées.

IV - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

V - Clôtures

a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.

g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

h - Sinon, le choix de la clôture mitoyenne sera laissé libre.

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

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.
Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...
- e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- f - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine regroupant des constructions à vocation diversifiée : équipements collectifs, activités existantes, habitat collectif. Le volume et les utilisations de cette zone sont en rupture avec le milieu urbain environnant.

Il s'agit des équipements publics :

- stade des Minimes, Stade des Glénons
- l'école maternelle des Zagots,
- la place des Fusillés et le groupe scolaire, rue M Perceau,
- Musée de la Mine,
- la salle des fêtes,
- la Place de la Victoire, l'Eglise, la Mairie et l'Ecole,
- l'hôpital des Marizys
- la maison de retraite
- la gendarmerie, puits de la mine, salle polyvalente, centre d'animation, rues Salengro et Couture
- Puits des Minimes

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2 ou celles mentionnées à l'article UD2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En particulier, **au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Article UD 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

1 - **Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :

- tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains destructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
- que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

2 - **Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :

- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
- de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu

3 - Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RÉSERVE DE RESPECTER LES CONDITIONS ÉNONCÉES ET D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS LE SITE :

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées, y compris pour des affectations qui ne sont pas autorisées dans la zone.
3. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
4. Les équipements collectifs, les services publics, scolaires, sanitaires et sociaux.
5. Les terrains de sports, les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs.
6. Les commerces, bureaux, services et activités artisanales.
7. L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

B - Voirie

1. Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
3. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
4. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - 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

B - Assainissement

a - Eaux usées

a - Eaux usées

1. 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. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. 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. Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.
3. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**A - Principe**

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

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

Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**A - Principe**

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**I- Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles.

III- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Façades**1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)**

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits, conseillés de ton ocre (blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits.
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet architectural. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m². Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs, agricoles...)

- a - Dans les zones urbaines, les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférés si le volume du bâtiment le permet, sinon, la pente sera comprise entre 35 et 38°. Pour les extensions de bâtiments existants, la pente existante pourra être conservée. La pente peut être plus faible si elle est cachée par un bandeau d'acrotère horizontal.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Pour les toitures en panneaux de fibro-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

IV - Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

V - Clôtures

1 - Généralités :

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.
- h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité

- i - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

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 - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.
Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...
- e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- f - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

2. REGLEMENT DE LA ZONE UE APRES MODIFICATION

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine réservée aux activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales. Elle correspond à la zone industrielle des Glénons, des Zagots et du Puits Henry Paul, et au site de l'entreprise Samsoud. L'assainissement est individuel.

Du fait d'un environnement paysager sensible de forêt dans les zones UE du Puits Henry Paul et en partie Est de la zone industrielle des Glénons et de la présence d'une ZNIEFF de type II sur ces secteurs, l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère des projets dans le site et le respect des vues proches et lointaines.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2 ou celles mentionnées à l'article UE2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En particulier, **au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

1 - **Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :

- tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
- que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

2 - **Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, ~~le dépôt de matières combustibles est interdit et~~ toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :

- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
- de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu

Le dépôt de matières combustibles est toutefois autorisé sous réserve qu'il ne soit pas réalisé à même le sol, mais sur des aires ou dans des fosses étanches, afin d'éviter tout risque de communication d'incendie.

3 - Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DE RESPECTER LES CONDITIONS ENONCEES ET D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE :

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
3. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
4. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
5. La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
 - a. qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - b. que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
6. Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
7. Les lotissements à usage d'activités.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - 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.

B - Assainissement

a - Eaux usées

1. 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. Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.
2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, d'un minimum de 600m², pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteur maximale à l'égout

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout.

III- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

Pour des parties de bâtiments d'activités dont les caractéristiques techniques l'imposent (silos, cheminées, tours, autres ouvrages techniques et superstructures...).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Généralités

- 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 et des matériaux en harmonie avec les constructions de la zone.

c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat.

d - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

II - Toitures

a - La pente des toits n'est pas réglementée.

b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

III-Bâtiments annexes

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du 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.

Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

IV- Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.

b - L'accumulation d'informations est à éviter.

c - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

V- Abords et Clôtures

a - Les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.

b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

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 - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.

Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessiles (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

- e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- f - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

4. REGLEMENT DE LA ZONE 1AU APRES MODIFICATION

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à étendre, à moyen terme, la zone urbaine UB existante, avec une densité équivalente, pour accueillir principalement des habitations, ainsi que quelques éventuels équipements collectifs, commerces, et services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions qui peuvent y être implantées. Les constructions peuvent y être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone, respectant le schéma et les orientations d'aménagement, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU concerne un terrain lieu-dit La Robillarderie, et des ensembles de plusieurs terrains situés en cœur d'îlot le long de la rue des Marizys, le long des rues d'Aglan et Daniel Michel, entre le foyer et le cimetière des Marizys et lieu-dit La Chaume.

Elle comprend un secteur 1AUe destiné à l'extension, à moyen terme, de la zone d'activités existante UE des Glénons.

Du fait d'un environnement paysager sensible de lisières de forêt et de la présence d'une ZNIEFF type II, en partie Est de la zone 1AUe des Glénons, l'aménagement de ce secteur de la zone 1AUe sera conditionné à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère du projet dans le site et le respect des vues proches et lointaines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone 1AU :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (≤ 6 caravanes et ≤ 20 campeurs).
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- ~~Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.~~
- Les carrières et gravières,
- Les constructions à usage agricole,
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AU2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- ~~Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :-~~
 - ~~d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé~~
 - ~~d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé~~

Dans toute la zone 1AU sauf dans le secteur 1AUe :

- Les constructions à usage artisanal et industriel,
 - Les lotissements à usage d'activités
 - Les exploitations de carrière existante.
 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
 - Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :
 - . d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - . d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé
- Pour le secteur 1AUe des Glénons, des constructions pourront être autorisées au droit des orifices miniers à condition que l'étude préalable du sous sol écarte tout risque d'instabilité ou que les dispositions techniques des bâtiments soient adaptées en fonction des résultats de l'étude de sol.**

Dans le secteur 1AUe seulement :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

Article 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
 - que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.
- 2 - Au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue), toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :
 - d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
 - d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Pour le secteur 1AUe des Glénons, des constructions pourront être autorisées au droit des orifices miniers à condition que l'étude préalable du sous sol écarte tout risque d'instabilité ou que les dispositions techniques des bâtiments soient adaptées en fonction des résultats de l'étude de sol.
- 3 - Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms » dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
 - des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 4 - Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », tout construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

B - Dans la zone 1AU, toutes les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et si elles sont réalisées :

- ~~lors d'une opération d'ensemble, pour la zone 1AU de la Robillarderie et pour la partie Nord de la zone 1AUe des Glénons~~
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, et selon le schéma d'aménagement d'ensemble ~~pour les autres zones 1AU.~~

Et si elles respectent les conditions énoncées :

- a - L'opération ne doit pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- b - L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics, y compris l'assainissement collectif ;

- c - L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics, y compris l'assainissement collectif ;
- d - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.
- e - Dans la zone 1AU, les constructions à usage d'habitation, de commerce et services, doivent être réalisées dans le cadre de lotissements ou de permis groupés,
- f - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

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

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.
- c - En cas de division d'une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une plate-forme minimale de 3,5m, rayon intérieur minimal de 8 mètres et hauteur sous porche minimale de 3,5m.
- c - Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Dans le cas où il est impossible de faire autrement, toute impasse desservant plus de deux logements doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.
- d - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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.

2 – Assainissement

a - Eaux usées

1. 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. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - **Electricité - Eclairage des voies - Téléphone - Câble - Gaz - Incendie**

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire autant que possible en souterrain. Les équipements nécessaires (poteaux, coffres, regards,...) seront autant que possible intégrés aux constructions et aux clôtures.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

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

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas 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 ($L \geq H/2 \geq 3m$) sur la zone 1AU **et à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$) sur le secteur 1AUe.**

- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

- a - Dans la zone 1AU, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Sur le secteur 1AUe, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 mètres.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la projection au sol des surfaces couvertes.

Sur le secteur 1AUe, l'emprise au sol n'est pas réglementée

Dans toute la zone 1AU, sauf secteur 1AUe, l'emprise de la construction ne dépassera pas : 50% de la surface de la parcelle.

Ces emprises ne s'appliquent pas dans les cas des bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II - Hauteurs maximales à l'égout

Dans toute la zone 1AU, sauf secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout, plus un seul niveau de combles.

Sur le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout.

III- Ces hauteurs peuvent être dépassées :

Pour des parties de bâtiments d'activités dont les caractéristiques techniques l'imposent (silos, cheminées, tours, autres ouvrages techniques et superstructures...).

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...). lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdites.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat, naturel ou bâti.
- e - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter.
- d - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- e - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnement des fenêtres.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est à éviter.
- g - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.

IV- Toitures

1 - Toitures des constructions à usage d'habitation

a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite .

Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée et du bac-acier qui sont interdits.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet faisant preuve de créativité architecturale.

Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.

c - Pour les bâtiments de style traditionnel les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m2. Leur implantation sera ordonnancée autant que possible avec les ouvertures des façades.

2 - Toitures des constructions à usage d'activités sur le secteur 1AUe :

Le nombre de pentes, l'inclinaison et les matériaux des toits ne sont pas réglementés.

La tôle ondulée est interdite.

V - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

VI- Clôtures

1 - Généralités :

a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

c - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

e - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts doivent être enduits et les panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

a - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.

b - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 1,20m, en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

c - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

3 - Clôtures des constructions à usage d'activités dans le secteur 1AUe :

- a - Les clôtures constituent dans ce secteur un élément majeur d'intégration des constructions. Elles doivent être constituées d'une haie rurale, composée d'essences locales diverses, éventuellement doublée, sur l'intérieur du terrain, d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible. Les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

VII - Bâtiments annexes

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux.

Sinon ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale, si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

Dans les autres cas où il est impossible de les intégrer aux bâtiments principaux, ils doivent être masqués par des aménagements paysagers.

VIII- Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

- a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.
- b - Les enseignes et panneaux divers doivent être appliqués sur les bâtiments et ne doivent pas dépasser l'égout ou l'acrotère de ces bâtiments.
- c - L'accumulation d'informations est à éviter.
- d - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Des stationnements supplémentaires pourront être prévus le long des voies de circulation.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

I - Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Au minimum une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

III - Limitations et intégration :

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant 1AU 13.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante et en particulier les éléments du paysage à préserver inscrits au plan. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

d - Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.

Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) -

Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessiles (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

- If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

e - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

f - Pour les opérations groupées ou les lotissements, un espace libre d'au moins 5% de la superficie du terrain sera aménagé (plantation, espace minéral, aire de jeux...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zone à urbaniser stricte. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne sont pas réalisés ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

La zone 2AU concerne des terrains au Sud de la cité Sainte Eudoxie, et les terrains situés en cœur d'îlot entre les rues Sergent Bouvet, D.Michel et J.B. Machecourt.

Elle comprend un **secteur 2AUe**, l'ancienne déchetterie, destiné à l'extension future de la zone 1AUe d'activités des Glénons.

Compte tenu des possibilités encore importantes d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser 1AU et 1AUe, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et de ce secteur d'extension est différée et subordonnée à une transformation du P.L.U. (révision ou modification).

Les élus décideront cette transformation du PLU, le moment venu, lorsqu'un projet précis et élaboré sera présenté, prenant en compte son impact paysager dans l'environnement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2 ou celles mentionnées à l'article 2AU2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En particulier, **au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

Article 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A -RAPPELS

a -L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

1 -**Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface** repérées au plan toute construction est interdite à moins que :

- tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et
- que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.

3 -**Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :

- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
- de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu

4 - Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis », toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

C - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION DE NE PAS COMPROMETTRE L'ORGANISATION RATIONNELLE ULTERIEURE DE LA ZONE :

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires liés aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, (transformateurs, château d'eau...).

Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIES

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 EMPRISES PUBLIQUES

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

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article 2AU 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 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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

b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

2 - Clôtures

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

- b - Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures autorisées sont les haies vives (se reporter à l'article 13 pour les recommandations).
- c - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a - L'implantation des ouvrages et installations doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins 2 espèces différentes).
- c - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle 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. Elle se situe sur les collines au Nord Est de la Commune et au Sud Ouest, dans le valon du ruisseau de la Meule.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2 et celles mentionnées à l'article A2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

En particulier, **au droit des orifices miniers débouchant au jour (puits, fendue)**, toute construction est interdite dans un périmètre circulaire :

- d'un rayon de 15 mètres centré sur le positionnement de l'orifice des ouvrages matérialisé
- d'un rayon de 25 mètres centré sur le positionnement théorique des ouvrages non matérialisé

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

A - SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE QU'ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS ENONCEES :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
2. Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
3. 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 à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles d'exploitations existants.
4. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
6. 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 étoile.
7. Les installations classées liées à l'activité agricole à condition :
 - que les nouvelles implantations soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation ou de loisirs existantes ou prévues.
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

B - D'APRES LE PLAN DE ZONAGE 4-2 – CONTRAINTES MINIERES :

- 1 - Dans les zones d'anciens travaux souterrains à moins de 50 mètres de la surface repérées au plan toute construction est interdite à moins que :
 - tout projet de construction fasse l'objet d'une étude préalable du sous-sol permettant de mettre en évidence, entre la surface et la profondeur de 50 mètres, la présence éventuelle de vides miniers ou de terrains déstructurés (comblements ou effondrements) susceptibles d'engendrer en surface des phénomènes d'instabilité et

- que les dispositions constructives des bâtiments soient adaptées en fonction de la nature du bâtiment et les résultats de l'étude du sol.
- 2 - **Dans les zones remodelés repérés au plan comme « terrils » et « bassins à schlamms »** dans leur partie non ennoyée, le dépôt de matière combustibles est interdit et toute occupation ou utilisation du sol devra tenir compte :
- des risques d'instabilité résultant de la présence de matériaux non cohérents,
 - de la présence éventuelle de matériaux charbonneux nécessitant l'interdiction de feu
- 3 - **Dans les secteurs affectés des sigles « crots et fontis »**, toute construction est interdite à moins qu'une étude de stabilité du sol soit réalisée.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

1. 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.
5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

B- Voiries

1. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

1. 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.
2. 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.
3. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

B - Assainissement

a) Eaux usées

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. Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.

b) Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.
3. Pour les nouveaux bâtiments agricoles, la collecte des eaux pluviales devra être prévue. Les eaux pluviales en descente de toit devront être canalisées et leur évacuation devra être prévue.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, d'un minimum de 600m², pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 5 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

- a - Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- c - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**I- Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II - Hauteurs maximales à l'égout

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout.

III- Ces hauteurs peuvent être dépassées :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**I - Principe général**

- 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 - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel.

II - Toitures

Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation(+ annexes)

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite.

Les tuiles et ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

Lors des réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.

Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées dans le cadre d'un projet architectural. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

- c - Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.

- b - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée et les panneaux de fibrociment ne soient pas teintés.

III - Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.

- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont à éviter. L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'environnement est interdit.

- d - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies. Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

- e - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).

- b - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.

- c - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

- d - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit. Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

IV - Clôtures

1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

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

- c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 mètres.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- d - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- e - La clôture sera constituée d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses, éventuellement accompagnée d'un dispositif à claire-voie.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

- f - Les abords des bâtiments d'activité agricole devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- g - A l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

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 - Espaces boisés classés : ils sont délimités aux documents graphiques et sont soumis à la réglementation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

b - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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 ou mentionnées dans la liste alinéa d.

c - Des rideaux de végétations seront plantés afin de masquer les installations agricoles.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes).

Les essences de types peupliers et thuyas sont interdites.

Il est recommandé les essences locales suivantes:

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

e - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et du boisement et de leur intérêt du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N proprement dite correspond à la zone naturelle et à la volonté de préserver sites et boisements. Elle englobe d'anciennes fermes qui n'ont plus vocation agricole et de l'habitat clairsemé. Dans les zones boisées, tout changement d'affectation des sols doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement.

Elle comprend en outre trois secteurs :

- un secteur NL où peuvent être autorisés la réhabilitation et l'extension des constructions existantes pour un usage lié aux loisirs et au tourisme, situé au puits des Minimes,
- un secteur NLc où peuvent être autorisés des constructions liées aux loisirs, aux sports et au tourisme, correspondant à la base de loisirs et au camping de l'étang Grenetier, à la ferme de la Basse Meule et à un petit site le long du CR N°2 dit de l'étang Neuf
- et un secteur NI où peuvent être autorisées (et uniquement dans ce secteur) la construction d'unités de taille modeste, ainsi que la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, pour le développement d'activités liées à la transformation de produits forestiers. Ce secteur étant situé en zone NATURA 2000, tout projet de construction ou d'aménagement devra être précédé d'une évaluation des incidences dudit projet sur le site NATURA 2000.

Du fait d'un environnement paysager sensible de vallons et lisières de forêt et de la présence d'une ZNIEFF type II dans les secteurs NLc de l'étang Grenetier et de la ferme de la Basse Meule, l'urbanisation de ces deux secteurs sera conditionnée à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère du projet dans le site et le respect des vues proches et lointaines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2 et celles mentionnées à l'article N2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

A- DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE QU'ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS ENONCEES :

1. L'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes, à usage d'habitation ou d'activités, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
2. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
3. Le changement de destination des bâtiments existants.
 - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres...) et la création de leurs annexes (garages, hangars à bateaux, piscines, terrains de tennis...), à l'exception des hôtels, hébergements...).
 - pour une utilisation à usage d'habitation,
 - pour une utilisation à usage d'équipements collectifs, ou liés au tourisme et aux loisirs.
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.

5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

B- DANS LES SECTEURS NL ET NLC SONT AUSSI AUTORISEES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE QU'ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS ENONCEES :

6. L'extension mesurée des constructions existantes pour un usage de loisirs ou de tourisme, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
7. Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive, de loisirs et de tourisme tels que kiosques, cheminements, panneaux, tables d'orientation, bancs et tables pique-nique.
8. Les constructions nouvelles à vocation de loisirs et de tourisme, y compris à vocation d'hébergement
9. L'aménagement des plans d'eau.

C- DANS LE SECTEUR NI SONT AUSSI AUTORISEES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE QU'ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS ENONCEES :

- 10 Les extensions de constructions existantes, les constructions nouvelles, les constructions des annexes, ouvrages ou installations qui leur sont liées, en rapport avec le développement d'activités liées à la transformation de produits forestiers.

D - DE PLUS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

- 11 EXISTENCE D'UNE CARTE DES ALEAS MINIERES POUR LES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS ET ECHAUFFEMENT

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1. 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.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité.

2- Voiries

1. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être 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.
3. L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

1. 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.
2. 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.
3. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

B - Assainissement

a- Eaux usées

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. Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, d'un minimum de 600m², pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 5 mètres.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT aux limites séparatives

1. Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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.

Non réglementé dans la zone N proprement dite, et dans le secteur NI.

Dans les secteurs NL et NLc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I- Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II -Hauteurs maximales à l'égout

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout. Cette limitation ne s'applique pas au secteur NI.

III- Ces hauteurs peuvent être dépassées :

1. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et d'intérêt collectif.
2. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain et au site dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Toitures

Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite. Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre d'un projet architectural. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.

2 - Pour les constructions à usage d'activités

- a - Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- b - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée et les panneaux de fibrociment ne soient pas teintés.

III - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- b - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.

IV - Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

V - Clôtures

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 mètres.
- d - La plantation de haies composées d'essences locales diverses est conseillée en clôtures.
- e - En particulier, les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- f - A l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

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.**1 - Généralités**

- a - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- b - Les plantations doivent tenir compte de l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.
- c - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins 2 espèces différentes).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé dans la zone N proprement dite, et dans le secteur NI.

Dans le secteur NL et NLc, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable est de 0,1.