

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



PLAN LOCAL D'URBANISME

-3- REGLEMENT

11 AND
18 rue Ph. Gangaud
63000 CLERMONT FERRAND
04 73 34 28 20 - 06 66 68 74 84

ARCHITECTE

DPLG 03 86 21 05 39
La Boury
63470 GIMOUILLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	p 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	p 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	p 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur	p 21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	p 27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	p 34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	p 40
PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES	p 47

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



1- LE PRESENT REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.123-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **VARENNES LES NARCY**.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement du PLU peut être modifié ou révisé à l'occasion de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1- Les articles d'ordre public du Règlement 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.421-3, L.421-5, L.441-2 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, répertoriées dans le document n°5 du présent dossier.

2.5 - Les législations visées à l'article R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

2.6 - Les dispositions induites par :

- Les articles L 111-1-4, marges de recul par rapport à certaines voies,
- L'article L 123-17 du Code Rural (dispositions ayant pour objet la division parcellaire ayant fait l'objet d'un remembrement),

Les arrêtés Préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre les bruits des infrastructures.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

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

- Les zones urbaines U (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions),
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 5 et 6 du présent article.

ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua : Zone centrale des bourgs,
- ★ Zone Ub : Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine avec un sous secteur :
 - Secteur Ub1 : le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.
- ★ Zone Ur : Zone urbaine de hameaux ou groupements d'habitations à conforter.

ZONES A URBANISER

- ★ Zone AU : Zone d'extension urbaine future.

ZONES NATURELLES

- ★ Zone A: Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dont un secteur Ax susceptible de receler des vestiges archéologiques,
- ★ Zone N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
 - secteur Nr où des changements de destination sont autorisés,
 - secteur Nt, à vocation touristique et d'aménagement de sites,
 - secteur Nta, à vocation d'hébergement liée au projet de la création d'une ZAD en vue de réaliser une résidence de tourisme de pleine nature avec la commune voisine de Raveau.
 - Secteur Nx ; secteur susceptible de receler des vestiges archéologiques

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.

4- LES ADAPTATIONS MINEURES

- L 123-1«Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.... ».
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

5- DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

5.1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme.

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement...).

5.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- Soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée),
- Soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres (3) minimum par rapport à une construction existante sur le terrain.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- Un (1) mètre minimum,
- Trois(3) mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative.

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique, ...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

5.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - Pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1
 - Pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
- Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

5.4. LES ANNEXES

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20m², ou 40m² pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20m², ou 40m² pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

5.5. LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de toiture.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

5.6. LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25m², y compris accès et dégagement.

- Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :
- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
 - soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

6- DISPOSITIONS INTERRESSANT SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

6.1. NATUREL

• Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93_24 du 8 janvier).

• Le classement des terrains en espaces boisés classés figurant comme tel sur les documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

• Les défrichements des terrains boisé non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou dans une propriété d'une collectivité locale.

6.2. ARCHITECTURAL ET URBAIN

• La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quel qu'usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

6.3. AGROTOUTISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- L'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- Lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

6.4. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne.

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

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

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



TITRE II - DISPOSITIONS ZONES URBAINES

Caractère de la zone:

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs à caractère urbain.

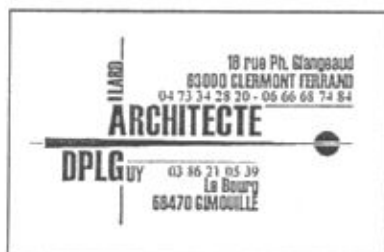
1 - La zone Ua correspond aux centres bourgs et hameaux anciens. La densité y est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

Il est souhaitable de favoriser la réhabilitation de l'existant ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

2 - La zone Ub correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

3 - La zone Ur correspond à une urbanisation plus contemporaine des lieux-dits et peut admettre des activités artisanales ou agricoles. Elle est constructible à concurrence du niveau existant des équipements et dans la mesure où l'assainissement est possible.

Ce sont des espaces faiblement bâtis, constituant notamment des hameaux en milieu rural, à vocation majoritairement résidentielle.



CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine centrale d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien des bourgs et des hameaux.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ua 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions à usage agricole.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé.
- 6) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- 7) Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes, mobiles homes ou tout autres abris mobiles utilisés pour l'habitation.

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

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article Ua 1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, artisanat, bureaux, services, etc...
2. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage industriel sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
4. 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 présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - 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.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.
- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE Ua 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE Ua 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

• La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.

• Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

• Les constructions doivent en priorité s'implanter en bordure de voie et dans la continuité des bâtiments existants.

• Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

• S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.

• Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers
- Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe: construction accolée au bâtiment principal.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE Ua 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE Ua 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

2 -Toutefois

Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin.

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières

1) Façades:

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.
- Les fenêtres et les lucarnes seront plus hautes que larges. Les chiens assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la rive de toit.

2) Toitures:

Une pente comprise entre 35° et 45° est obligatoire pour les bâtiments principaux. Les couvertures seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise

Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Dispositions générales

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,....).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.

- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE Ua 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il serait fait application des dispositions des articles R332-24 du Code de l'Urbanisme (taxe communale).

Appartement en immeuble collectif:

Studio	1pl. par logement,
2 pièces et plus	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements.

Habitat individuel:

Maison individuelle hors lotissement	2pl. par logement,
Lotissement à usage d'habitation	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements,
Foyer de personnes âgées	1pl. pour 5 logements.

Equipements:

Enseignement du 1 ^{er} degré	1pl. par classe,
Etablissement hospitalier et clinique	75% de la SHON,
Stade – terrains de sports	10% de la SHON,
Autres lieux recevant du public	40% de la SHON.

Activités:

Etablissement artisanal	30% de la SHON,
Commerces de moins de 150m ²	pas de place obligatoire,
Bureau – Service	50% de la SHON,
Hôtel – restaurant	1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre.

Il convient de compter 25m² en moyenne pour une place de stationnement (voirie comprise).

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE Ua 13 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE Ua 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine d'habitat ou d'activités situées aux abords des hameaux traditionnels ou des groupements d'habitations existants.

Elle comprend un sous secteur :

- Ub1 qui correspond aux terrains du bourg de Villatte où le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ub 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions à usage agricole.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- 6) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- 7) Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes, mobiles homes ou tout autres abris mobiles utilisés pour l'habitation.

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

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article Ub1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, bureaux, services, etc...
2. Les constructions à usage artisanales sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
3. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
4. 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 présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - 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.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.
7. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.
- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE Ub 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE Ub 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

• La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.

• Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de:

- 7 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 50m par rapport aux berges de la rivière de Saint Jean

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

• S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.

• Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

- Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des ces chemins.
- Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers
- Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe: construction accolée au bâtiment principal.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE Ub 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE Ub 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

2 -Toutefois

Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin.

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé:
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières

a) Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

b) Toitures

Pour les toitures à pans, la pente sera comprise entre 35° et 45° pour les bâtiments principaux. Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

Dispositions générales

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,.....).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.

- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE Ub 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il serait fait application des dispositions des articles R332-24 du Code de l'Urbanisme (taxe communale).

Appartement en immeuble collectif:

Studio	1pl. par logement,
2 pièces et plus	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements.

Habitat individuel:

Maison individuelle hors lotissement	2pl. par logement,
Lotissement à usage d'habitation	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements,
Foyer de personnes âgées	1pl. pour 5 logements.

Equipements:

Enseignement du 1 ^{er} degré	1pl. par classe,
Etablissement hospitalier et clinique	75% de la SHON,
Stade – terrains de sports	10% de la SHON,
Autres lieux recevant du public	40% de la SHON.

Activités:

Etablissement artisanal	30% de la SHON,
Commerces de moins de 150m ²	pas de place obligatoire,
Bureau – Service	50% de la SHON,
Hôtel – restaurant	1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre.

Il convient de compter 25m² en moyenne pour une place de stationnement (voirie comprise).

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE Ub 13 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone d'extension d'habitat et d'activités située aux abords des hameaux traditionnels ou des groupements d'habitations existants.

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ur2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) Les constructions agricoles.
- 3) Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 5) Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- 7) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- 8) les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.
- 9) Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes, mobiles homes ou tout autres abris mobiles utilisés pour l'habitation.

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
 - Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les lotissements sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.
 - Sur les parcelles pouvant supporter la division en lots séparés, la construction au « coup par coup » est autorisée sous réserve de ne pas bloquer l'aménagement ultérieur de la parcelle.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ur 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.
- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE Ur 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE Ur 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

• La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.

• Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de:

- 7 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 50m par rapport aux berges de la rivière de Saint Jean.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

• Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

• S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.

• Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des ces chemins.

- Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers
- Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe: construction accolée au bâtiment principal.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE Ur 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE Ur 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ur 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

2 -Toutefois

Cette hauteur est ramenée à 2.50m pour les abris de jardin.

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé:
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières

a) Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

2) Toitures

Une pente comprise entre 35° et 45° est obligatoire pour les bâtiments principaux. Les couvertures seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise

Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Dispositions générales

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,....).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.

- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE Ur 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il serait fait application des dispositions des articles R332-24 du Code de l'Urbanisme (taxe communale).

Appartement en immeuble collectif:

Studio	1pl. par logement,
2 pièces et plus	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements.

Habitat individuel:

Maison individuelle hors lotissement	2pl. par logement,
Lotissement à usage d'habitation	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements,
Foyer de personnes âgées	1pl. pour 5 logements.

Activités:

Etablissement artisanal	30% de la SHON,
Commerces de moins de 150m ²	pas de place obligatoire,
Bureau – Service	50% de la SHON,
Hôtel – restaurant	1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre.

Il convient de compter 25m² en moyenne pour une place de stationnement (voirie comprise).

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE Ur 13 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE Ur 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



TITRE III- DISPOSITIONS ZONES A AMENAGER

Caractère de la zone:

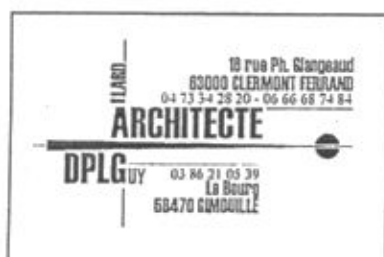
Il s'agit de zones naturelles non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble ou au coup par coup.

Dans la zone AU proprement dite, à vocation principale d'habitat, la construction d'ensembles d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Cette zone comprend deux types de zone à caractère urbain.

1 - La zone **AUa** correspond au court terme. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

2 - La zone **AUb** correspond au moyen et long terme



ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AU 2.
- Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes, mobiles homes ou tout autres abris mobiles utilisés pour l'habitation.

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

Dans l'ensemble de la zone à condition que l'ouverture de la zone à l'urbanisation résulte d'une réflexion préalable portant sur l'ensemble de sa superficie, sur le maillage de son organisation, sur les conditions de financement des équipements publics et collectifs induits et sur les modalités de réalisation de l'aménagement suivant l'une des procédures prévues par la législation de l'urbanisme (lotissement, opération groupée, programme d'aménagement d'ensemble) :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, artisanat, bureaux, services, etc...
2. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage industriel ou artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
4. 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 présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - 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.
5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
6. Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
7. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
9. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.
10. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toutefois

- a) L'aménagement peut être autorisé au « coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ». Il ne doit en aucun cas bloquer l'urbanisation des secteurs voisins.
- b) L'urbanisation des zones AUb sera conditionnée à la réalisation des réseaux à la périphérie immédiate de la zone concernée.

- c) Les lotissements sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante. Aucun lot ne pourra avoir une superficie non compatible avec le type d'assainissement individuel préconisé.

ARTICLE AU 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE

- La continuité des réseaux viaires devra être assurée telle qu'elles existent dans les préconisations d'aménagements prévues au PADD.
- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.
- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE AU 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE AU 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

- La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.

- Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 7m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment par rapport aux voies internes à créer, lorsque les implantations prévues correspondent à un parti d'aménagement bien défini. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

3. Dans les zones sur lesquelles existent des préconisations d'aménagements prévues au PADD, les règles d'implantations devront être assurée telle qu'elles existent dans les préconisations d'aménagements prévues au PADD.

4. S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.

- Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

- Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des ces chemins.

- Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers

- Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).

- Annexe: construction accolée au bâtiment principal.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

- d) En cas de sinistre.

ARTICLE AU 7 - L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les zones sur lesquelles existent des préconisations d'aménagements prévues au PADD, les règles d'implantations devront être assurée telle qu'elles existent dans les préconisations d'aménagements prévues au PADD.

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- 7m pour les constructions à usage d'habitation,
- 17m à la ligne de faîtage ou d'acrotère pour les autres bâtiments.

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE AU 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il serait fait application des dispositions des articles R332-24 du Code de l'Urbanisme (taxe communale).

Appartement en immeuble collectif:

Studio	1pl. par logement,
2 pièces et plus	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements.

Habitat individuel:

Maison individuelle hors lotissement	2pl. par logement,
Lotissement à usage d'habitation	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2logements,
Foyer de personnes âgées	1pl. pour 5 logements.

Equipements:

Enseignement du 1 ^{er} degré	1pl. par classe,
Etablissement hospitalier et clinique	75% de la SHON,
Stade – terrains de sports	10% de la SHON,
Autres lieux recevant du public	40% de la SHON.

Activités:

Etablissement artisanal	30% de la SHON,
Commerces de moins de 150m ²	pas de place obligatoire,
Bureau – Service	50% de la SHON,
Hôtel – restaurant	1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre.

Il convient de compter 25m² en moyenne pour une place de stationnement (voirie comprise).

Places réservées aux personnes à mobilité réduite:

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent :

- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs: 1 place aménagée pour 20 places.
- Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Dispositions particulières

- Pour les bâtiments volumineux il est préconisé de les agrémenter par des plantations de haies et d'arbres de haute tige constitués d'essences locales.

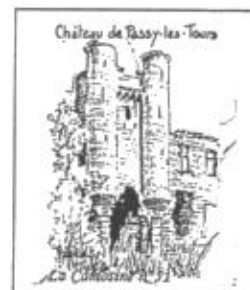
Dispositions générales

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



TITRE IV - DISPOSITIONS ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone:

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres. A ce titre, la zone est inconstructible, sauf en ce qui concerne les ouvrages et bâtiments nécessaires aux activités agricoles définies à l'article A 1.

Elles sont indicées en fonction de leur occupation spécifique:

Ax c'est un secteur susceptible de receler des vestiges archéologiques, dans lequel tous travaux profonds doivent être signalés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites:

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes, mobiles homes ou tout autres abris mobiles utilisés pour l'habitation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A proprement dite sont admis:

- 1) les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agrotourisme ;
- 2) l'extension des bâtiments existants et les changements de destination liés à l'exploitation agricole. Toute habitation admise dans la zone doit être éloignée d'au moins 100 mètres des stabulations existantes à la date de son autorisation et des terrains d'épandage des boues agricoles. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne seront pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.
- 3) la rénovation et le changement de destination de bâtiments d'exploitation à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone tels que l'aménagement de gîtes ruraux, d'un centre équestre, d'un centre aéré ou toute activité de type pédagogique liée à l'exploitation agricole ou sylvicole. Une extension des locaux pourra être autorisée si elle correspond à un complément fonctionnel indispensable à l'activité envisagée pour répondre à la réglementation spécifique qui la régit ;
- 4) Les constructions liées à l'agro et l'éco-tourisme.
- 5) l'aménagement d'un terrain pour la pratique du "camping à la ferme" lorsque les capacités d'accueil l'imposeront en application de l'article R-443-7 du code de l'urbanisme ;
- 6) les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables dans le secteur agricole;
- 7) Les dispositifs d'épuration des eaux, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- 8) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
- 9) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.
- 10) Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 11) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- 12) Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE A 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.
- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

• La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.

• Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 7 mètres, à l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

En outre toute construction devra être implantée à une distance d'au moins:

- 25 mètres des berges connues des ruisseaux et cours d'eau,
- 35 mètres par rapport à l'axe de la R.N.151,
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD,

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

- S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.
- Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des ces chemins.
- Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers
- Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe: construction accolée au bâtiment principal.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) La réglementation sanitaires définie les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et N.
 - b) La réutilisation de bâtiments d'élevage existants ainsi que leur extension, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des zones U, AU, N.
- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
 - Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
 - Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
 - Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL
Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11m pour les constructions utilitaires et 7m pour l'habitat.

Toutefois, une tolérance de 15 % de hauteur supplémentaire sera admise au bénéfice des locaux d'exploitations lorsque des éléments techniques comme des silos le nécessiteront.

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé:
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,.....).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il serait fait application des dispositions des articles R332-24 du Code de l'Urbanisme (taxe communale).

Habitat individuel:

Maison individuelle 2pl. par logement,

ARTICLE A 13 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



TITRE V - DISPOSITIONS ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone:

Cette zone est constituée d'espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt tant esthétique, historique ou écologique. Est concernée également l'existence d'une exploitation forestière.

A cet égard, la zone N doit demeurer par principe inconstructible.

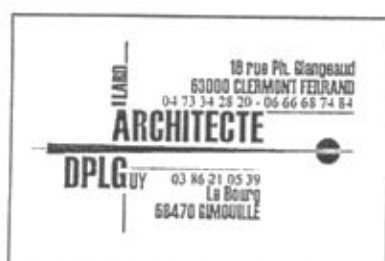
Elle comprend de types de sous secteurs de type :

Nr liés à la possibilité de la réhabilitation de bâtiments existants.

Nt qui une zone destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements et des installations permettant l'exploitation et la mise en valeur du site.

Nta lié à la création d'une ZAD à vocation d'hébergement liée au projet de la création d'une ZAD en vue de réaliser une résidence de tourisme de pleine nature.

Nx c'est un secteur susceptible de receler des vestiges archéologiques, dans lequel tous travaux profonds doivent être signalés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.
- Le stationnement continu de plus de trois (3) mois de caravanes ou mobiles .

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N proprement dite:

- 1) Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ;
- 2) En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation, dans la limite de la S.H.O.N. initiale ;
- 3) La construction des abris destinés aux animaux d'une superficie de 30m², sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
- 4) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission ;
- 5) Les constructions ou installations à usage d'équipements collectifs correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général sous condition d'une bonne insertion paysagère ;
- 6) Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée dans les conditions mentionnées dans les dispositions générales. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti ;
- 7) Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.
- 8) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les deux (2) ans après sinistre.
- 9) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50kV faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Ne sont admis dans la zone Nt que:

- 1) Le réaménagement ou la construction d'une seule construction légère de dimensions raisonnables (environ 25m²) permettant la pratique de la pêche sous réserve qu'elle ne comporte aucune partie à usage d'hébergement.
- 2) Son implantation doit être choisie de manière à assurer la meilleure intégration au site.

Sont admis dans la zone Nr :

- 1) Sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant et que l'extension éventuelle soit mesurée :
 - le changement de destination et la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'existence ou le développement des exploitations agricoles voisines.
- 2) La construction d'annexes ou de dépendances permettant l'amélioration du confort des habitations existantes.
- 3) Leurs implantations doivent être choisie de manière à assurer la meilleure intégration au site.

Sont admis dans la zone Nta : l'hébergement de type résidences de loisirs, roulotte, cabanons dans les arbres et lodges ainsi que toute occupation touristique du sol.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dispositions générales

- L'accès direct sur la route départementale ou nationale n'est pas recommandé. En conséquence, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière.

- Pour être reconstructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Dispositions spéciales

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conservés.

A - Accès - Dans la zone proprement dite, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonné à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

B - Voirie - La création de voies nouvelles est interdite en zone N proprement dite, à l'exception des portions de voirie nécessaires pour assurer la sécurité des accès aux terrains aménagés.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichage.

ARTICLE N 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

• Eaux usées: toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que :

- leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur,
- la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- ces dispositifs soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Écoulement des 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.

• Lutte contre l'incendie: en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour permettre une lutte efficace des services d'incendie seront à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE N 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer simultanément l'assainissement individuel, la récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.
- La mise en œuvre d'un dispositif filtrant individuel impose une surface minimale de 1000m² par lot. La filière utilisée doit être adaptée à la qualité du sol.
- Dans le cas d'une solution semi collective (assainissement groupé), l'emprise du dispositif d'assainissement doit être intégrée sur le terrain du projet d'ensemble.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant quand il existe,
 - soit avec un recul minimum de 7mètres.
- Voies: il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
 - S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.
 - Les chemins d'exploitations et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
 - Emprises publiques: sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers
 - Dépendance: c'est une construction détachée du bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise...).
 - Annexe: construction accolée au bâtiment principal.
 - Dans les marges de recul, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - d) En cas de sinistre.

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, "H" est la hauteur à l'égout de toiture et "d" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) En cas de sinistre.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet la ligne d'égout ou éventuellement l'acrotère pour une toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

En zone N proprement dite et Nt:

- Les extensions peuvent atteindre l'égout ou l'acrotère des constructions qu'elles jouxtent.

En zone Nt :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2.50 mètres.

En zone Nta :

- Réglementée par la ZAD.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- Les extensions mesurées et les reconversions autorisées à l'article N1 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architectoniques (corniches, linteaux,.....).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

Clôture

- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté sont préconisées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sont préconisés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.
- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.
- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.
- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et s'il n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sauf pour le secteur Nta, toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumeux.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés:

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2) Obligation de planter:

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Toute construction doit s'accompagner des plantations de feuillus constituées d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

3) Les grillages ou claustras devront être doublés d'une haie vive.

Dispositions générales

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques ou sonores) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES

Le 13 Février 1992 le Conseil Général de la Nièvre a adopté le plan départemental de l'environnement (PDE). Dans le cadre du thème "le Patrimoine Naturel et Bâti", il a été prévu la réalisation d'un Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ayant pour objet l'officialisation d'itinéraires de randonnées et leur protection juridique contre toute aliénation ou suppression incontrôlée.

Cadre juridique

En application des circulaires des 18.12.1974 et 7.07.1977 relatives à la continuité des itinéraires et à la conservation des chemins ruraux, un schéma départemental de randonnée a été élaboré dans le département, de 1980 à 1983, sous la responsabilité de l'état.

La loi du 22.07.1983 officialise les "plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée" établis désormais par les départements, après avis des communes intéressées.

L'article 56 de la loi précise que "les itinéraires inscrits à ce plan peuvent emprunter des voies publiques existantes, des chemins relevant du domaine privé du département, des chemins ruraux, des chemins ou des sentiers appartenant à l'état, à d'autres personnes publiques ou à des personnes privées".

La circulaire du 30.08.1988 précise que "pour l'ensemble du plan, l'avis émis par la commune n'est, qu'un avis simple".

L'établissement du plan s'effectue en trois phases:

- élaboration du projet,
- consultation des partenaires,
- adoption du plan.

Elaboration du PDIPR

Ce plan concerne les itinéraires pédestres, équestres, et de cyclotourisme, avec le souci de couvrir, par des itinéraires de qualité, un éventail représentatif de richesses de patrimoine naturel et bâti.

Les itinéraires retenus en priorité pour la mise en place de ce PDIPR seront ceux qui ont été identifiés lors de l'élaboration de la carte touristique qui vient d'être éditée par le Conseil général. De plus les communes peuvent inscrire les chemins qu'elles jugent dignes d'intérêt.

L'inscription de chemins au PDIPR permet d'assurer la conservation des chemins ruraux et d'en maîtriser l'évolution.

Ainsi, les chemins ruraux inscrits au PDIPR ne peuvent être supprimés ou aliénés que sur décision expresse du conseil municipal. La commune doit proposer au Département un itinéraire de substitution si le maintien de l'itinéraire n'est pas possible.

L'itinéraire retenu en définitif ne pourra l'être que par accord avec le Département et la Commune.

Le conseil municipal de Varennes les Nancy par délibération du 20 Octobre 1993 a donné son accord sur la liste des chemins de sa commune inscrits au PDIPR.

Par délibération en date du 13 Octobre 1995 le conseil Général a approuvé le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Celui ci est donc incorporé au présent dossier de PLU.