

Département de la Nièvre
Commune de Varzy

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Règlement d'urbanisme

ABW Warnant

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

SOMMAIRE

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

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-9, L111-10, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

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

Un P.P.R.I. a été prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2002 mais il n'a pas encore été élaboré et donc aucun P.P.R.I. n'est intégré aux servitudes d'utilité publiques de la commune. Le risque inondation a tout de même été pris en compte dans le règlement du P.L.U. en s'appuyant sur les données de **l'atlas des zones inondables du Beuvron – Sauzay – Ru Sainte Eugénie** réalisé en mai 2006. Cependant, les prescriptions imposées dans le P.L.U. ne constituent qu'un « minimum applicable » et il est conseillé, pour toute demande d'autorisation et utilisation du sol à l'intérieur des zones inondables définies dans la partie graphique du P.L.U., de prendre contact avec le service instructeur de la commune. En effet, l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué sur les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol :

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

Rappel :

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

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

CHAPITRE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

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

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

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

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

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

La zone 1AU comprend :

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

La zone 1AUe/h composée des secteurs :

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

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

- 1AULi inondable,

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

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

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

Sinon, la zone comprend aussi deux secteurs :

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

- 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

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

- 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERE dites N :

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

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

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

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

- 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES :

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

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

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

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L 130-6 et R130-1 à R 130-16 du code de l'urbanisme.

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

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

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

CHAPITRE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I- ZONE UA

Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre-bourg ancien de Varzy, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces.

Elle comprend un secteur inondable UA_i où sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a - constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - terrains de camping,
- d - parcs résidentiels de loisirs,
- e - aires accueil et stationnement gens du voyage,
- f - dépôts de véhicules hors d'usage,
- g - carrières, gravières ou sablières.

- Dans la zone UA_i, sont également interdits :

- h - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
- i - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- j - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
- k - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- l - Les sous-sols.

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

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur UA_i :

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

- Dans le secteur UA_i :

- d - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du bâtiment.
- e - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
 - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UA9 ;
 - les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- f - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
 - 30% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

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

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 -Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UAi :
Non réglementé.

- Dans le secteur UAi :

I- PRINCIPE

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

II- EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
 - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
 - d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

II - Implantation – volumétrie

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

III - Toitures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

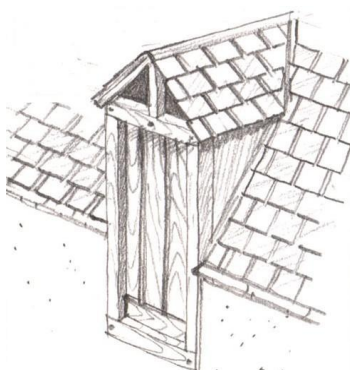
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

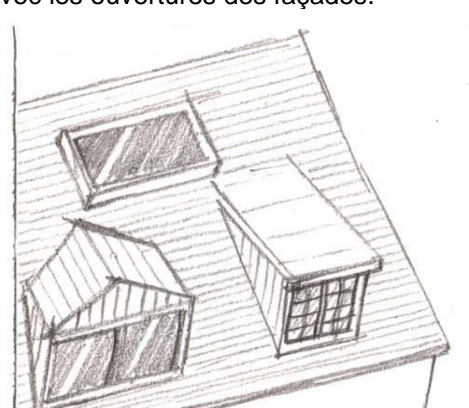
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures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



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- f - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.

3 - Exceptions (toutes constructions)

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

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

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Réhabilitations et constructions neuves

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Percements des façades

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

VI – Réduction du risque inondation dans le secteur UAi

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE II - ZONE UC

Vocation de la zone :

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

La zone UC est composée de trois secteurs :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - terrains de camping,
- d - parcs résidentiels de loisirs,
- e - aires accueil et stationnement gens du voyage,
- f - dépôts de véhicules hors d'usage,
- g - carrières, gravières ou sablières.

- Dans la zone UCi sont également interdits :

- h - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
- i - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- j - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
- k - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- l - Les sous-sols.

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

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur UCi :

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

- Dans le secteur UCi :

- d - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- e - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
 - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UC9 ;
 - les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

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

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

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 -Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - suivant le retrait d'une construction voisine,
 - à une distance maximale de 5 m de l'alignement dans le secteur UCa et de 10 m dans les secteurs UCb et UCi.
- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UCi :
Non réglementé.

- Dans le secteur UCi :

I- PRINCIPE

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

II- EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
 - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
 - d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

II - Implantation – volumétrie

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

III - Toitures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

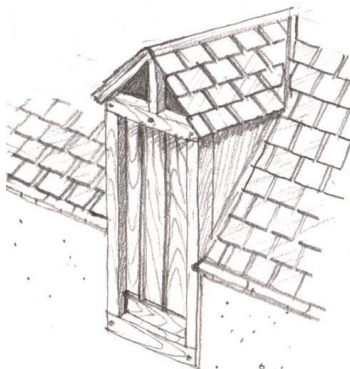
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

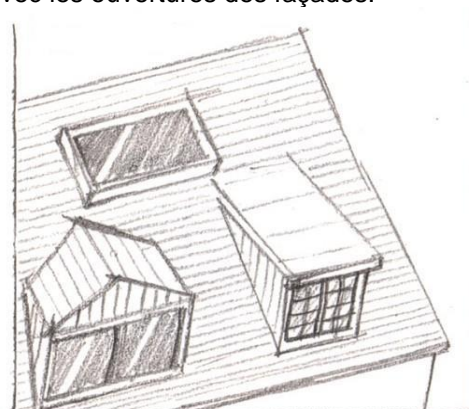
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures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



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

f - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.

3 - Exceptions (toutes constructions)

g - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

h - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

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

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Réhabilitations et constructions neuves

- Matériaux et couleurs des façades

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

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

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

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

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- Matériaux et couleurs des façades

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.

b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.

c- Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- Percements des façades

a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.

c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.

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

e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plesse, bambou...).

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

VI – Réduction du risque inondation dans le secteur UCi

c - Les constructions nouvelles doivent comporter :

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

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

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

e - Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

CHAPITRE III - ZONE UD

Vocation de la zone :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 -Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

I- EXCEPTIONS :

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

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

e - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement,

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

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

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

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

II- EXCEPTIONS :

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

l - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

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

c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

e - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les maçonneries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.

f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

g - Les paraboles doivent avoir une teinte mate, d'un coloris proche de la couleur du matériau sur lequel elles sont fixées.

h - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).

i - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

II - Implantation – volumétrie

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

III - Toitures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

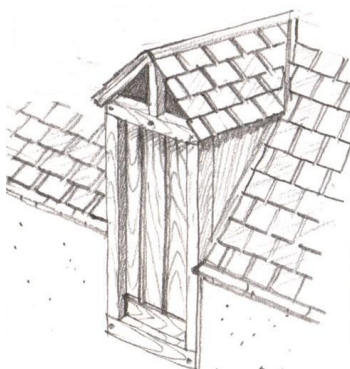
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

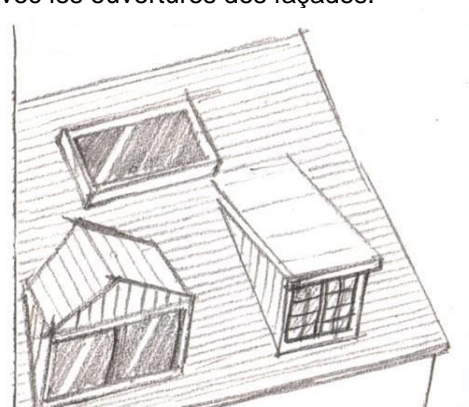
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures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



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

f - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et le nombre et l'inclinaison des pans ne sont pas réglementés.

3 - Exceptions (toutes constructions)

g - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

h - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

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

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Généralités

- Matériaux et couleurs des façades

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

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

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

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

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- Matériaux et couleurs des façades

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.

b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- Percements des façades

a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.

c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.

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

e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plesse, bambou...).

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

e - Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

CHAPITRE IV - ZONE UE

Vocation de la zone : La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services située sur la route de Corvol-l'Orgueilleux (RD 977), à l'entrée nord du bourg de Varzy. Elle comprend un secteur UEi à caractère inondable, le long de la vallée du ru de la Sainte-Eugénie.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans la zone UEi sont également interdits :

- c - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
- d - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- e - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
- f - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

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

- Dans l'ensemble de la zone, seules sont autorisées :

- a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- b - les dépôts de véhicules,
- c - Les aires de stationnement ouvertes au public,
- d - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement pour les zones urbaines voisines,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- f - Les équipements publics,
- g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- h - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- i - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- j - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),

- Dans le secteur UEi, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent aussi respecter les conditions suivantes :

- k - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs et en particulier en dehors de la zone inondable.
- l - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- m - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
 - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UE9 ;
 - les plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- n - Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et, en cas de construction à usage d'habitation, un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
- 30% pour les constructions à usage d'habitation,
 - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux ou services).

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

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales

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

III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres) de manière générale et inférieure à 5 mètres par rapport à la zone Nn.

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UEi :
Non réglementé.

- Dans le secteur UEi :

I - PRINCIPE

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

II - EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
 - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
 - d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

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

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

II - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

III - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Eléments extérieurs

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

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

2 – Enduits et couleurs des façades

- h - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- i - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- j - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- k - Les peintures des bardages (bois, métalliques...) auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.
- l - auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.
- m - Une attention particulière sera portée au soubassement des bâtiments dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

IV - BATIMENTS ANNEXES

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

V – CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
 - p - Si une clôture est créée, elle ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
 - q - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
 - r - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- ## VI – REDUCTION DU RISQUE INONDATION DANS LE SECTEUR UEi
- s - Les constructions nouvelles doivent comporter :
 - un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.
 - des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
 - t - Pour les nouvelles clôtures, seules sont autorisées les clôtures entièrement ajourées à maille large.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE V - ZONE UG

Vocation de la zone :

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

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans la zone UGi sont également interdits :

- c - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les établissements d'enseignements, hôpitaux, cliniques, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
- d - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- e - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants,
- f - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

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

- Dans l'ensemble de la zone :

- a - Les équipements publics ou à usage collectif, quelque soit leur vocation (éducative, sanitaire, sportive, culturelle ou de loisirs...),
- b - Les aires de stationnement ouvertes au public,
- c - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- d - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- g - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- h - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),

- Dans le secteur UGi, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent aussi respecter les conditions suivantes :

- i - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs et en particulier en dehors de la zone inondable.
- j - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise, sauf si le sinistre est lié à l'inondation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du bâtiment.
- k - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées et leurs annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sont admises dans la limite la plus favorable entre :
 - le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article UG9 ;
 - les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

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

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

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UGi :
Non réglementé.

- Dans le secteur UGi :

I- PRINCIPE

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

II- EXCEPTIONS :

- c - Pour l'extension des constructions existantes l'emprise au sol peut être plus importante tout en restant dans la limite la plus favorable entre :
 - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
 - d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

III - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

IV - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Matériaux et couleurs des façades

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

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

2 – Percements des façades

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

IV - BATIMENTS ANNEXES

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

V - CLOTURES

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

VI – REDUCTION DU RISQUE INONDATION DANS LE SECTEUR UGi

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

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI - ZONE 1 AUa ET 1AUb

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

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

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

II - SUR LES SECTEURS 1AUa et 1AUb SONT AUSSI AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- b - Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui leur sont liées,
- c - Les équipements collectifs et publics tels que les maisons de retraite, maisons médicalisées...

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

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

- h - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - suivant le retrait d'une construction voisine,
 - à une distante maximale de 5 m de l'alignement dans le secteur 1AUa et de 10 m dans le secteur 1AUb.
- i - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

III- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

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

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- d - Les vérandas ou volumes vitrés sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par son aspect que par son volume. Les maçonneries doivent être traitées comme la façade (enduit de même couleur...) et les montants doivent être peints comme les menuiseries.

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

II - Implantation – volumétrie

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

III - Toitures

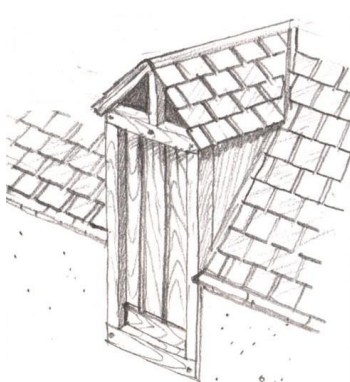
RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

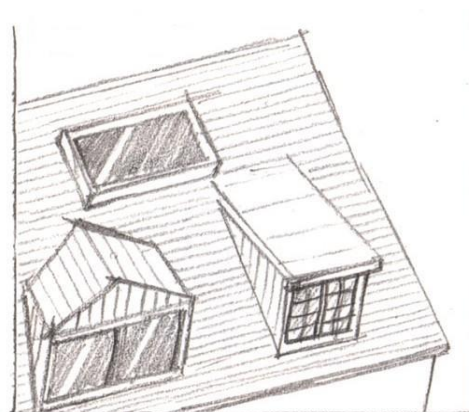
- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions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



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrite

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Réhabilitations et constructions neuves

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- e - Si une clôture est réalisée, ce sera une haie végétale d'essences locales diverses feuillues pour recomposer une trame bocagère. Elle peut être doublée d'un grillage qui ne doit pas excéder 1,50 m sur voie implanté sur l'intérieur en bordure d'espace public. Les haies doivent être taillées à une hauteur d'1,60 m maximum sur voie publique et peuvent être libres sur limites séparatives.
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Un minimum de 2 arbres d'essences locales ou fruitiers sera planté par parcelle.
- e - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- f - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.
- g - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

CHAPITRE VII - ZONE 1 AUe ET 1AUh

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

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUe/h 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

- h - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- i - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- j - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- k - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- l - Tout accès direct sur la RN 151 est interdit sur le secteur 1AUe.

II- VOIRIE

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

ARTICLE 1AUe/h 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

IV- EAU POTABLE

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

V- ASSAINISSEMENT

3 - Eaux usées

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

4 - Eaux pluviales

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

VI- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE 1AUe/h 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

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

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE 1AUe/h 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUe/h 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

III- HAUTEUR MAXIMALE

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

IV- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 1AUe/h 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

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

II - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

III - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Éléments extérieurs

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

2 – Enduits et couleurs des façades

- h - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- i - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés dans des tons foncés, traités aux sels métallique, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- j - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- k - Les peintures auront des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés.
- l - Une attention particulière sera portée au soubassement des bâtiments dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

IV - BATIMENTS ANNEXES

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

V - CLOTURES

Cependant, le long de la RN 151, une haie taillée à une hauteur maximale de 1, 20 m sera implanté. Si un grillage est installé, il devra être placé sur l'intérieur par rapport à la haie et ne devra excéder la hauteur de la haie à terme.

- o - En limite avec la zone agricole, les haies ne seront pas taillées de manière à constituer une haie brise-vent.

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

ARTICLE 1AUe/h 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUe/h 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE VIII - ZONE 1AUL

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

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

II - SUR LE SECTEUR 1AUL, SONT AUSSI AUTORISES DANS LE CADRE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

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

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

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

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

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

III- HAUTEUR MAXIMALE

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

IV- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

II - Implantation – volumétrie

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

III - Toitures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
 - Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
 - On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.
-
- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
 - b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
 - c - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité en privilégiant les revêtements de type jardin (gazon, dallage,...) et seront de préférence végétalisées, au moins en partie.
 - d - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Réhabilitations et constructions neuves

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE IX - ZONE 2 AU

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

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

Sinon, la zone comprend aussi deux secteurs :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

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

II - CLOTURES

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE X - ZONE A

Vocation de la zone :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- d - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- g - Le changement de destination des bâtiments existants :
 - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) liés à une exploitation agricole en activité à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
 - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étoile.
- h - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux pluviales

- e - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

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

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.
- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

II- TOITURES

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

III- FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Eléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- f - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- g - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- h - On utilisera des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés en fonction du site.
- i - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqué.

3 - Percements des façades

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

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

IV- CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE XI - ZONE N

Vocation de la zone :

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

Elle comprend 6 secteurs :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Nn et Nstecal :

- d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m²) sur un terrain bâti ou nu.
- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- g - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...
- h - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- i - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à une exploitation agricole existante (hangar, silo, stabulation, y compris les installations classées ...), à condition d'être situés à proximité.
- j - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation agricole (locaux de commercialisation de la production par exemple), à condition d'être situés à proximité des bâtiments existants.
- k - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent être localisés en dehors de la zone.
- l - Les travaux d'infrastructure publique,

II - SUR LE SECTEUR Nn, SONT AUTORISEES, S'ILS NE PEUVENT ETRE LOCALISES EN DEHORS DE LA ZONE :

- m - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- n - Les travaux d'infrastructure publique,

III - SUR LE SECTEUR Ne, SONT AUSSI AUTORISEES :

- o - Les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité,

IV - SUR LE SECTEUR NL ET NLi, SONT AUSSI AUTORISEES :

- p - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- q - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, cheminements, panneaux, bancs et tables pour pique-nique,
- r - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

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

- s - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension ou la construction d'annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.L'emprise au sol à prendre en compte est celle existant à la date d'approbation du présent document.
- t - La reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, sinistré pour des causes autres que l'inondation, peut être autorisée, sous réserve :
 - de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant,
 - pour les bâtiments à usage d'habitation, de comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
 - de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

VII- SUR LE SECTEUR Nstecal SONT UNIQUEMENT AUTORISÉES

- v. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux pluviales

- e - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs NLi, Nstecal et Ni :

Non régleménté.

- Dans le secteur Ni :

I- PRINCIPE

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
- L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
 - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
 - D'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

- Dans le secteur Nstecal

I. PRINCIPE

- a. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

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

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

I – Généralités

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

II - Implantation – volumétrie

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions, bâtiments annexes ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Les constructions doivent s'insérer dans la pente.

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

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

- Dans le secteur Nstecal uniquement :

a. L'implantation des constructions est laissée libre.

III - Toitures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

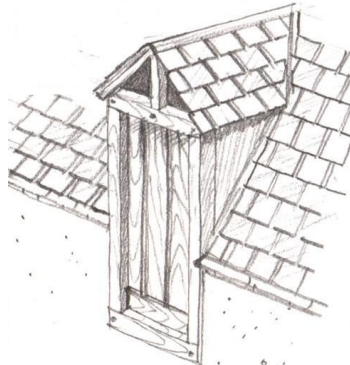
- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

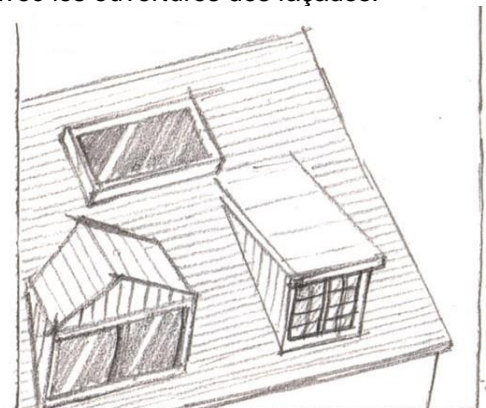
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et de forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures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



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

2 - Pour les constructions agricoles

- f - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- g - Le choix de la couleur sera fait en fonction du site (champs, prairies, constructions voisines...).

3 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- i - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

4 - Exceptions (toutes constructions)

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

IV - Façades

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

1 – Généralités

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- Matériaux et couleurs des façades

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

- Percements des façades

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

de la façade.

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

- Menuiseries, ferronneries, bardage

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

V - Clôtures

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

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

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

b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.

c - Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.

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

e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (paille, bambou...).

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

VI – Réduction du risque inondation dans les secteurs Ni et NLi

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

- Dans le secteur Nstecal :

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

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

IV - ANNEXES

RAPPEL

LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

DEFINITIONS

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée au faîtage.

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

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

EXTENSION MESUREE

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

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

CONSEIL SUR LES HAIES

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

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

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

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

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

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

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