

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE

- 7 JAN. 2016

DE COSNE 58200

Commune de RAVEAU

4 – Règlement d'urbanisme

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE - 7 JAN. 2016



Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

Carole LAVALLARD ARCHITECTE DPLG. 44 Grande Rue 52170 NARCY
Associée à

Anne WOZNIAK PAYSAGISTE DPLG. 15bis rue de Lattre de Tassigny 58000 NEVERS

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°D15-51 du 26 novembre 2015



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I Champ d'application territorial du plan

Article II Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article III Division du territoire en zones

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

Règlement de la zone UB

Règlement de la zone UD

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Règlement de la zone 1AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de RAVEAU - 58

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

2.4 - En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie 21000 DIJON – T. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

- 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 de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou 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. »



ARTICLE 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés- éléments de paysage

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser en zones agricoles, en naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UD

■ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU

La zone agricole dite A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

La zone naturelle et forestière dite N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1 - alinéa 5.

3.3 - Le permis de démolir est exigible en vertu de l'article R 421.28 dans les cas suivants :

- pour toute construction ou partie de construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- pour toute construction ou partie de construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine.
- pour toute construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article R123-12.

3.4 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune suite à délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2011.

ARTICLE 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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien aussi bien au Bourg de Raveau qu'à Chazué. Dans cette zone, les constructions sont édifiées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, en ordre continu, demi-discontinu ou discontinu. Les constructions sont en général antérieures à 1940.

Dans ce secteur, il est souhaitable de préserver à la fois le caractère patrimonial des constructions, mais aussi de permettre le maintien et la création des activités commerciales et de services.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- e) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- f) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
 - Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
 - Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- g) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
- h) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat ou d'équipement collectif, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.
- i) Toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.



3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

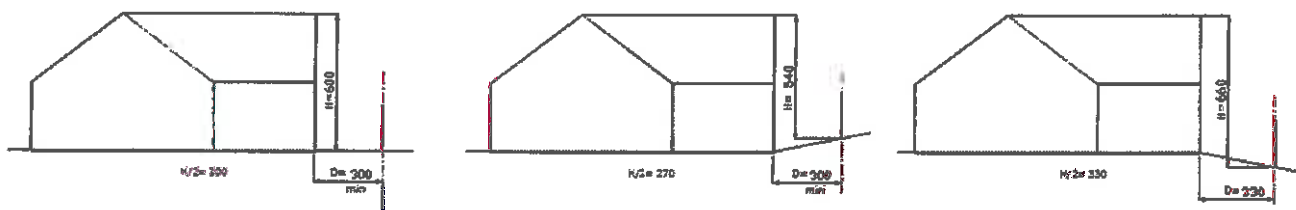
ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sur rue, implantées dans une bande de 15m de profondeur par rapport à l'alignement, devront être édifiées en ordre continu c'est-à-dire implantées sur les 2 limites parcellaires ou semi continu c'est à dire sur au moins l'une des 2 limites. En cas de retrait $h/2$ au moins 3m.

2. Au-delà de la bande de 15m, les constructions pourront être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, 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 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).



3. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Pour des annexes de moins de 19m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

ARTICLE UA 7 - 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 implantées sur un même terrain.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions :

- a) en façade sur les rues existantes, la hauteur des constructions nouvelles, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe (voisin immédiat) le plus élevé.
- b) En arrière de la construction sur rue, la hauteur des constructions nouvelles mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux vérandas.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée en devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens:

Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.
- b) Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise ou en bois.
Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

D - Eléments en toiture

- a) Les panneaux solaires, châssis de toit sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- b) Les lucarnes sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

E - Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou broyée.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé naturel ou lasuré de teinte gris à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions bois en madriers ou rondins de bois sont strictement interdites.

b) Ouvertures

En cas de pose de volets roulants, les coffres de volets ne devront pas être apparents, aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.



Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair. Eviter les lasures.

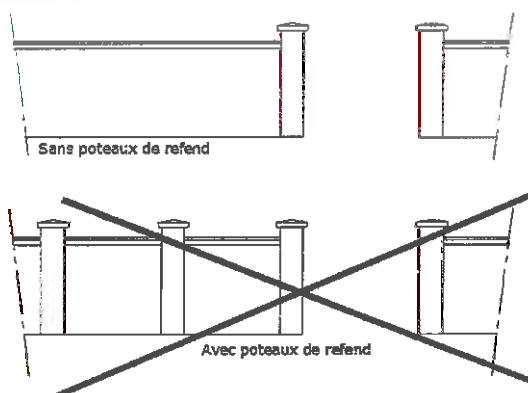
F – Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 19m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.
 - b) Les annexes non accolées de plus de 19m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - Les toitures auront une pente minimum de 20°.
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

G - Clôtures :

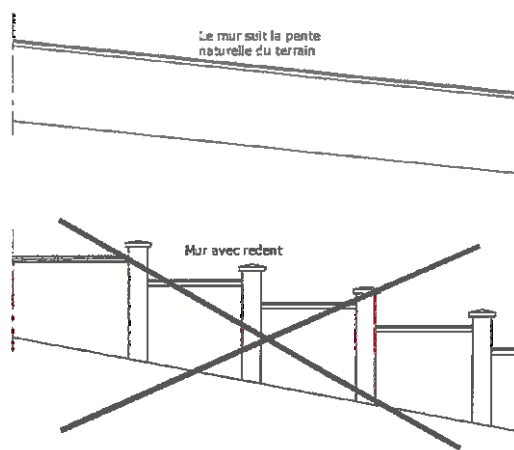
- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- b) Les murs pleins ne sont autorisés que :
 - pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- c) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit de même aspect que la construction. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- e) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

a- dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, et/ou élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.

b- Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux petites activités sans nuisances. Elle correspond, pour l'essentiel, aux constructions postérieures à 1920, première extension du bourg.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.

b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.

c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

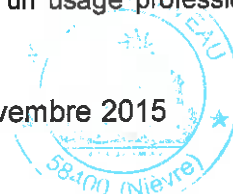
e) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

f) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

g) Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.

h) L'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (commerce, bureau, services, artisanat).



- i) Les constructions spécifiques à usage en particulier de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat ou d'équipement collectif.
- j) Toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable

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

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient 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.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.



ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

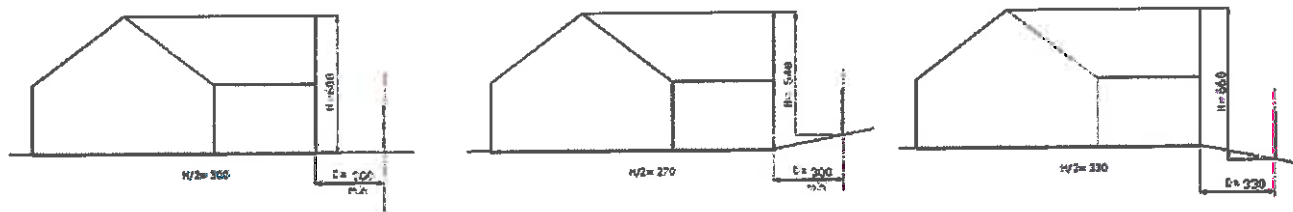
1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

- a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. sans toutefois aggraver la non conformité,
- b) pour des raisons d'harmonisation urbaine, il sera possible de reprendre l'alignement des constructions contiguës,
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) pour des annexes de moins de 19m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées sans empêcher un passage d'une distance au moins égale à 4 m en tout point de l'unité foncière de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel à l'égout du toit, ne peut excéder 6 mètres.
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

Les dispositions de l'article UB 10 ne s'appliquent pas aux vérandas.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée en devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens :

Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.
- b) Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise ou en bois.

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdits.

D - Eléments en toiture

- a) Les panneaux solaires, châssis de toit sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- b) Les lucarnes sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

E - Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossé.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé naturel ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».

b) Ouvertures

En cas de pose de volets roulants, les coffres de volets ne devront pas être apparents, aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.



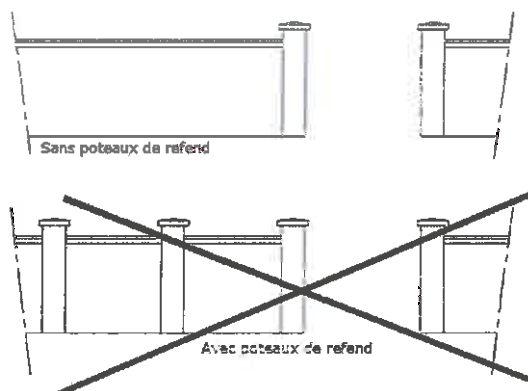
F – Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 19m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 19m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - Les toitures auront une pente minimum de 20°.

G – Clôtures :

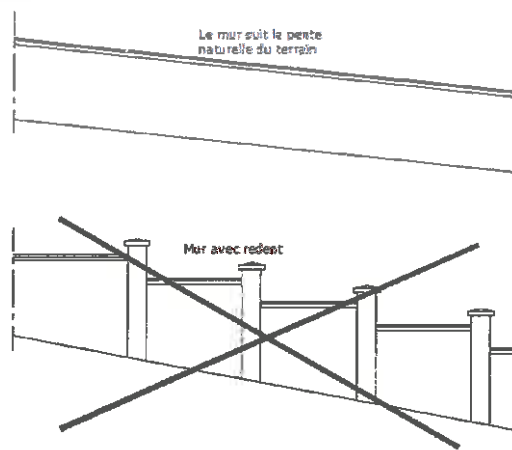
- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- b) Les murs pleins ne sont autorisés que :
 - pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- c) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit de même aspect que la construction. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- e) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- a) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- b) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.



ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, châmes, platane,... Les conifères sont déconseillés.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 8 places de stationnement

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD correspond aux hameaux équipés d'un minimum de réseaux, et qui présentent une typologie particulière, tant du point de vue de l'implantation que de l'aspect extérieur des constructions, souvent de grande qualité (Le Bois de Raveau, Pételoup, Les Petites Maisons, Les Bertigneaux et une partie de Chazué).

Elle comprend **un secteur Udm** situé à Chazué et situé dans l'ancien secteur minier de CHAZUE-CARCOT (mines de fer du XIXème siècle).

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

1 - Dans la zone UD proprement dite :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.
- b) Les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- c) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- e) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- f) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessus, telles que bâtiments artisanaux spécifiques, ne sont admis que :
 - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
 - Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
 - Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- g) Les constructions spécifiques à usage de bureaux, de services, d'artisanat, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.
- h) Toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable.



2-Dans le secteur UDM proprement dit :

i) Les occupations et utilisations du sol autorisées aux alinéas a) à g) devront obligatoirement faire l'objet d'une reconnaissance préalable de la stabilité des sols.

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

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient 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.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.



ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

- b) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. sans toutefois aggraver la non conformité,
- c) pour des raisons d'harmonisation urbaine, il sera possible de reprendre l'alignement des constructions contigües,
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) pour des annexes de moins de 19m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contigües doivent être édifiées sans empêcher un passage d'une distance au moins égale à 4 m en tout point de l'unité foncière de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

Les dispositions de l'article UD 10 ne s'appliquent pas aux vérandas.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens :

Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise.

C - Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.
- b) Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise ou en bois,
Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

D - Eléments en toiture

- a) Les panneaux solaires, châssis de toit sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- b) Les lucarnes sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

E - Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossé.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé naturel ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».

b) Ouvertures

En cas de pose de volets roulants, les coffres de volets ne devront pas être apparents, aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

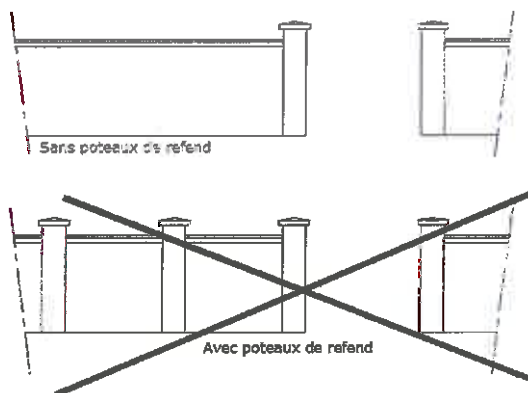
F - Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 19m² de surface de plancher et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 19m² de surface de plancher et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
- Les toitures auront une pente minimum de 20°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

G – Clôtures :

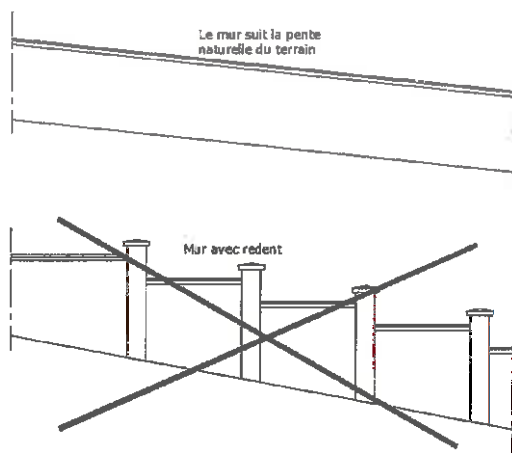
- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- b) Les murs pleins ne sont autorisés que :
- pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- c) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
- d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit de même aspect que la construction. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- e) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- a) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- b) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UD 11 - 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 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones naturelles desservies, en lisière, par les réseaux et qui constituent les zones d'extension urbaine privilégiées de la commune pour les prochaines années.

Elles sont à vocation principale d'habitat et situées au bourg, à Chazué et aux Petites Maisons, la construction d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de chaque zone et soit soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

L'urbanisation de ces zones se fera dans le respect des orientations d'aménagement.

La zone 1AU comprend **un secteur 1AUm** situé à Chazué et situé dans l'ancien secteur minier de CHAZUE-CARCOT (mines de fer du XIXème siècle).

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

1- Dans la zone 1AU proprement dite :

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

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat ou d'équipement collectif, ou l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (même artisanal).
- c) Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient intégrées aux opérations décrites aux alinéa a) et b).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
Les constructions visées aux alinéas a et b ci-dessus ne sont admises que sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
 - d'être immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

2-Dans le secteur 1AUm proprement dit :

f) Les occupations et utilisations du sol autorisées aux alinéas a) à e) devront obligatoirement faire l'objet d'une reconnaissance préalable de la stabilité des sols.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient 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.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE 1 AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

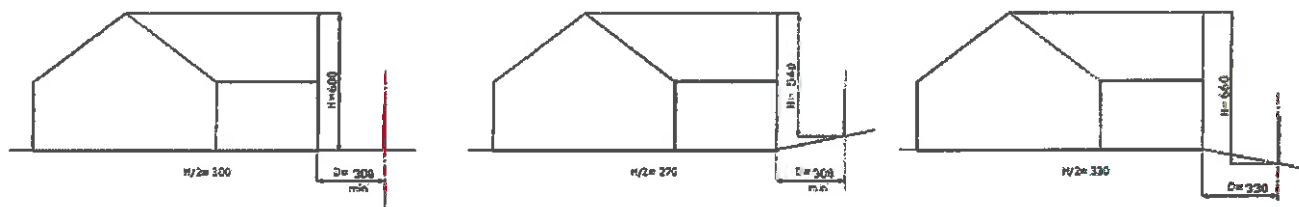
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



2. Toutefois, un recul différent peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).



1. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour des annexes de moins de 19m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées sans empêcher un passage d'une distance au moins égale à 4 m en tout point de l'unité foncière de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1 AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel à l'égout du toit, ne peut excéder 6 mètres. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.



Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

Les dispositions de l'article AU 10 ne s'appliquent pas aux vérandas.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B - Dispositions spécifiques aux toitures :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.
- b) Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise ou en bois,
Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.
- c) Les panneaux solaires, châssis de toit sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- d) Les lucarnes sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

C - Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossé.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé naturel ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».

b) Ouvertures

En cas de pose de volets roulants, les coffres de volets ne devront pas être apparents, aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

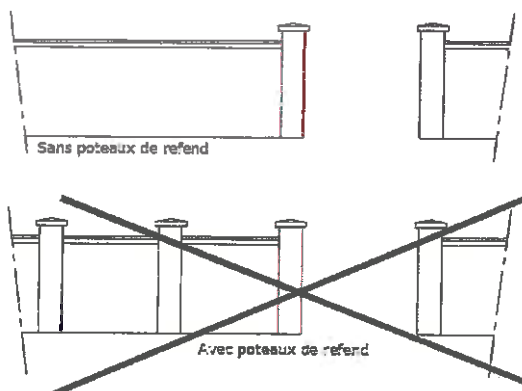
D - Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 19m² de SHOB et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 19m² de SHOB et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - Les toitures auront une pente minimum de 20°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

E - Clôtures :

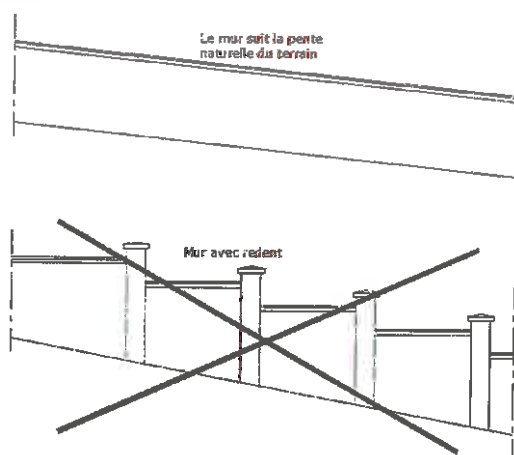
- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- b) Les murs pleins ne sont autorisés que :
 - pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- c) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit de même aspect que la construction. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



e) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- a) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, et/ou élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisée,...) et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- b) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE 1 AU 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 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Dans cette zone, il est toutefois admis, pour certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et identifiés au plan de zonage par une étoile, un changement de destination qui ne doit cependant pas compromettre le caractère agricole de la zone.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

- a) Les bâtiments d'exploitation, locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos, serres, trémies, stabulations, ...).
- b) 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, ...).
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- d) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques et présentant un intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère agricole de la zone.
- e) Toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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



2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient 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.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au minimum de 5 mètres

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

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

a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas aggraver la non conformité,

b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 cinq mètres ($L \geq 5$ mètres).

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

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité..



- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - 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 implantées sur un même terrain.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

3 - TOUTEFOIS, une hauteur différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Pour les installations de stockage (silos,...)
- c) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les règles à appliquer sont celles de l'article UD11.

2.2 – Pour les autres constructions :

Les maçonneries devront être enduites de teinte claire à l'exclusion du blanc.

Les bardages seront uniformes.

Les clotures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exclusion de tout conifère et des lauriers.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

Ces plantations seront impérativement d'essences locales (arbres à feuilles caduques) : fruitiers, tilleuls, charmes, platane,... Les conifères sont déconseillés

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques ou de nuisances et de la qualité des sites, des paysages et du boisement.

La zone N proprement dite est une zone naturelle à vocation forestière ou pastorale où, pour des raisons de qualité de site et de paysage, ou en raison de risques naturels, la construction est interdite.

La zone N comprend un secteur Nt qui correspond à 3 zones dédiées au tourisme : les Forges de la Vache, une partie des abords de l'étang du Pré de la Grille et la zone Est du Parc du château de Mouchy.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

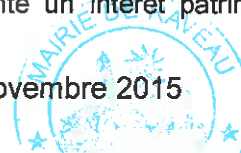
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Dans l'ensemble de la zone N :

- a) Les abris de faible superficie nécessaires à l'élevage (abri à fourrage, abri pour animaux, abreuvoir, ...), sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement au site.
- b) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles autorisées aux alinéas ci-dessous et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :
- En cas de sinistre, leur reconstruction sur place et sans changement de destination, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
 - Leurs annexes, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate et sous réservoir qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - Leur aménagement et leur extension mesurée, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone et soient réalisées en harmonie avec l'existant.
- c) Les annexes des constructions à usage d'habitation déjà construites dans une zone limitrophe, à condition qu'elles soient implantées à leur proximité immédiate, sur la même unité foncière, et qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement. Seules les annexes suivantes seront autorisées : garage, abri de jardin, piscine. Leur emprise ne devra pas excéder 80m² pour une piscine et 40m² pour un garage ou un abri de jardin.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- e) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- f) Le changement de destination, avec extension mesurée éventuelle, des bâtiments existants :
- pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberges, relais équestres et centres équestres, etc...),
 - pour utilisation à usage d'habitation à condition que le bâtiment présente un intérêt patrimonial (bâtiment en pierre par exemple),



sous réserve que les équipements publics existants soient suffisants pour leur desserte et qu'ils ne présentent aucune gêne ou nuisance inacceptable pour l'environnement, naturel ou bâti, proche ou lointain.

Dans le secteur Nt proprement dite :

- a) Les aires de jeux,
- b) Les sanitaires publics sous réserve de leur raccordement à un réseau collectif d'assainissement ou à un système d'assainissement individuel adapté.
- c) Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient conçues de manière à s'intégrer au mieux au paysage (matériaux naturels, les bungalows revêtus de matières plastiques étant exclus) et qu'elles soient raccordées à un réseau collectif d'assainissement ou à un système d'assainissement individuel adapté.

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient 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.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

- a) En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. à condition de ne pas aggraver la non conformité,
- b) Les abris de pâture pourront être édifiés à l'alignement.
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. 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 cinq mètres ($L \geq 5$ mètres).

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

- a) En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité,
- b) Les abris de pâture pourront être édifiés sur limite.
 - c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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 implantées sur un même terrain.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N :

- 1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, la hauteur maximale admise est déterminée :
 - soit par la hauteur initiale du bâtiment existant à aménager ou reconstruire,
 - soit par les besoins techniques de la construction ou de l'installation autorisée (pylône, transformateur, etc).
- a. En l'absence de besoin technique spécifique et pour des constructions telles que abris, annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8 mètres, mesurés au faîtage, à partir du sol avant travaux.

Dans le secteur Nt proprement dit :

Pour les habitations légères de loisirs, la hauteur n'est pas réglementée.
Pour les autres cas, se référer au 1 de l'article N10.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales...) sont interdites.

Les dispositions de l'article N 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de faible superficie nécessaires à l'élevage (abri à fourrage, abri pour animaux, abreuvoir,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – dispositions spécifiques aux bâtiments anciens :

Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise.

C – Dispositions spécifiques aux bâtiments neufs :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.
- b) Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie ou couleur ardoise ou en bois,
Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.
- e) Les panneaux solaires, châssis de toit sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- f) Les lucarnes sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

D – Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin ou brossé.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits
- Les constructions à bardage bois ou en madriers de bois sont autorisées, sous réserve que le bois soit laissé naturel ou peint de teinte grise à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».

b) Ouvertures

En cas de pose de volets roulants, les coffres de volets ne devront pas être apparents, aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

E – Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 19m² de surface de plancher et de moins de 3m50 de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 19 m² de surface de plancher et/ou de plus de 3m50 de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - les toitures auront une pente minimum de 20°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

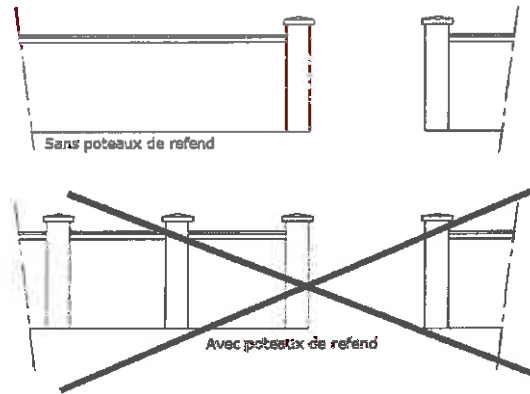
F - Clôtures :

- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre hors tout.
- b) Les murs pleins ne sont autorisés que :



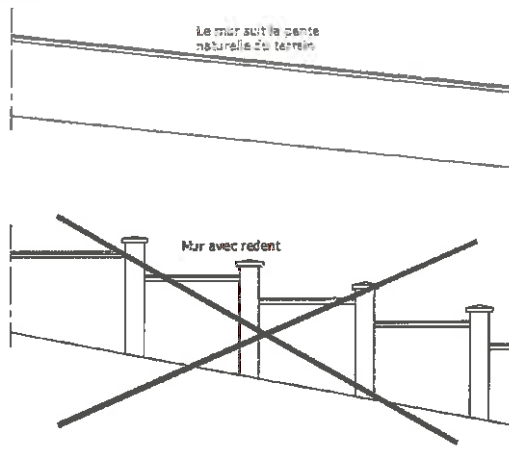
- pour assurer une continuité, dans le cas où une construction de ce terrain est implantée à l'alignement ou,
 - si les clôtures voisines sont elles-mêmes constituées de murs pleins. Dans ce dernier cas, la hauteur du mur créé sera identique à celle du mur voisin le plus bas.
- c) Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées soit :
- d'un mur bahut de hauteur maximale 1m, surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles larges,
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées (cornouiller mâle, érable champêtre, charme, viorne lantane, ...) à l'exclusion des conifères.
- d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit de même aspect que la construction. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



- e) Dans le cas des terrains en pente : la ligne haute de la clôture ou du mur devra suivre parallèlement la pente naturelle du terrain (pas de redents : voir schéma ci-dessous).

Exemples :



G- Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

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

Les espaces de stationnement desservant les aires de sport ou loisirs seront obligatoirement plantées d'au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.