

Département de la Nièvre
Commune de Fourchambault

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Règlement

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. :	
Approbation :	15 octobre 2009
Modifications :	N°1 : 5 novembre 2015 – N°2 : 19 septembre 2017 – N°3 : 2 avril 2019 N°4 : 9 décembre 2025
Mises à jour :	

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	3
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I-ZONE UB.....	8
CHAPITRE II - ZONE UD.....	13
CHAPITRE III - ZONE UE	18
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
CHAPITRE IV - ZONE 1 AU	24
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	30
CHAPITRE V - ZONE A	31
CHAPITRE VI - ZONE N	35
IV - ANNEXES	41

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

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

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

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

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

Rappel :

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

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

La commune de Fourchambault a décidé, par délibération en date du 23 mars 2009 de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire.

CHAPITRE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

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

- Zone UB, comprenant deux secteurs, UBi et UBj.
- Zone UD, comprenant un secteur UDi.
- Zone UE, comprenant un secteur UEj.
- **Zone UL** : Cette zone correspond au secteur du château du Métro où des constructions liées à l'activité existante peuvent être autorisées.

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

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

- **Zone 1AU** : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU est composée de six secteurs :
 - le secteur 1AUa à vocation d'habitat en extension du quartier de la Garenne, en bordure du bois,
 - le secteur 1AUb, correspondant à la zone commerciale de la Fonderie à vocation d'activités commerciales pouvant autoriser les habitations,
 - le secteur 1AUc, à la Fonderie,
 - le secteur 1AUe à vocation d'activités économiques en entrée est,
 - le secteur 1AUL, à vocation de loisirs, correspondant au parc Magnard, en centre-ville,
 - le secteur 1AULi, à vocation de loisirs, prévoyant la reconversion du secteur d'activités en bord de Loire pour l'extension du parc Magnard, pour lequel il convient de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

- 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

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

- 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERE dites N :

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

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

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

- Ni correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs.

- 5 – LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES :

Pour préserver la diversité commerciale, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'Urbanisme le règlement graphique identifie :

- des linéaires commerciaux ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination autres que commerces, services ou bureaux.
- des linéaires commerciaux ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination autres que commerces, services ou bureaux pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU.

- 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES :

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I-ZONE UB

Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre-ville de Fourchambault, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces. Elle comprend deux secteurs UBi et UBj, inondables, pour lesquels il convient de se reporter au règlement du P.P.R.I. Le secteur UBj n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et n'autorise que l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes, limitées à 20 m² d'emprise au sol. Le secteur UBi peut autoriser les constructions nouvelles en suivant les prescriptions du P.P.R.I.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans la zone UBi et UBj, sont également interdits :

- h - nouveaux bâtiments à usage scolaire
- i - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- j - nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- k - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- l - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

- Dans la zone UBj, sont également interdits :

- m - Les constructions nouvelles.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur UBi et UBj :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- d - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement touristique sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Dans la zone UBj :

- e - les extensions et les annexes des constructions existantes ne sont autorisées qu'à condition de faire moins de 20 m², en une seule fois.

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

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

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

II- VOIRIE

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- f - Les voiries doivent respecter le cahier des charges communal pour pouvoir être intégrées ensuite à la voirie communale.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 -Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

III-ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
 - avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
 - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

II- EXCEPTIONS - UNE IMPLANTATION DIFFERENTE PEUT ETRE ADMISE :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- c - Pour les bâtiments annexes : implantation libre.
- d - Pour les constructions sur des parcelles en cœur d'îlot desservies seulement par une bande d'accès.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- b - Les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à la limite séparative avec le Riau, en zone inondable (UBi).

II- EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- c - Retrait nécessaire par rapport aux fonds de parcelles pour :
 - les constructions principales
 - les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture)Dans ce cas, un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres est demandé.
- d - Pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture) : implantation libre.

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée. Pour les secteurs UBi et UBj, se reporter au P.P.R.I.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (chalet savoyard...) sont interdits.
- e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
- f - Les panneaux solaires sont autorisés. Ils doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture ou la façade.
- g - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

II- SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
- b - Les rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sont interdites.

III- TOITURES

- a - Les toitures doivent :
 - soit avoir deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile). Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 8° et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Pour l'extension d'une construction dont le toit aurait une pente différente de celle autorisée, la même pente peut-être reprise.
 - soit être en terrasse avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...).
- b - Dans le cadre de projet de création architecturale élaboré, il est possible de déroger à la règle générale : les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.
- d - Les matériaux d'aspect métallique brillant ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Les châssis de toiture rampants sont acceptés.
- f - Pour les équipements et les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site. Les ouvertures ne sont pas réglementées.
- g - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique.

IV- FAÇADES

1 – Éléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- c - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les enduits ciment-gris sont à proscrire.
- e - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- f - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.

3 - Percements des façades

- g - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou nouveau bâti pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- h - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens. On veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- i - Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. La façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.
- j - Les volets roulants sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué.

V- CLOTURES

- a - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle sera constituée :
 - d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m
 - d'un muret de 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'une haie pouvant être doublé d'un système à claire-voie sur l'intérieur de la propriété (hauteur totale maximale de 2 mètres)
 - et sur limites séparatives uniquement : d'un grillage éventuellement doublé d'une haie (hauteur maximale de 2 mètres).
- c - Les murs pleins peuvent monter à 2 m en limite des emprises SNCF.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- e - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- f - En particulier, les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- g - Dans les secteurs UBi et UBj, les clôtures se conformeront au règlement du PPRi en vigueur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants). Les thuyas, autres conifères et essences exotiques ne sont pas recommandés.
- h - Pour information : l'article 671 du Code Civil réglemente les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

CHAPITRE II - ZONE UD

Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat périphériques de Fourchambault, généralement non desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales.

Elle comprend un secteur inondable UDi à la Garenne pour lequel il convient de se reporter au règlement du P.P.R.I.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans la zone UDi sont également interdits :

- h - nouveaux bâtiments à usage scolaire
- i - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- j - nouvelles constructions à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- k - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- l - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

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

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- d - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement touristique sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

II- VOIRIE

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- f - Les voiries doivent respecter le cahier des charges communal pour pouvoir être intégrées ensuite à la voirie communale.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 -Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

III-ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
 - avec un retrait entre 3 et 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
 - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

II- EXCEPTIONS – UNE IMPLANTATION DIFFERENTE PEUT ETRE ADMISE :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- c - Pour les bâtiments annexes : implantation libre.
- d - Pour les constructions sur des parcelles en cœur d'îlot desservies seulement par une bande d'accès.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

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

II- EXCEPTIONS :

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

- les constructions principales
- les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture)

Dans ce cas, un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres est demandé.

- d - Pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture) : implantation libre.

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée. Pour le secteur UDi, se reporter au P.P.R.I.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.

II- EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

I- GENERALITES

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

- b - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (chalet savoyard...) sont interdits.
- e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
- f - Les panneaux solaires sont autorisés. Ils doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture ou la façade.
- g - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

II- SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
- b - Les rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sont interdites.

III- TOITURES

- a - Les toitures doivent :
 - soit avoir deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile). Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 8° et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Pour l'extension d'une construction dont le toit aurait une pente différente de celle autorisée, la même pente peut-être reprise.
 - soit être en terrasse avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...).
- b - Dans le cadre de projet de création architecturale élaboré, il est possible de déroger à la règle générale : les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.
- d - Les matériaux d'aspect métallique brillant ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Les châssis de toiture rampants sont acceptés.
- f - Pour les équipements et les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site. Les ouvertures ne sont pas réglementées.
- g - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique.

IV- FAÇADES

1 – Éléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- c - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les enduits ciment-gris sont à proscrire.
- e - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- f - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.

3 - Percements des façades

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

- h - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens. On veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- i - Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. La façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.
- j - Les volets roulants sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué.

V- CLOTURES

- a - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle sera constituée :
 - d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m
 - d'un muret de 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'une haie pouvant être doublé d'un système à claire-voie sur l'intérieur de la propriété (hauteur totale maximale de 2 mètres)
 - et sur limites séparatives uniquement : d'un grillage éventuellement doublé d'une haie (hauteur maximale de 2 mètres).
- c - Les murs pleins peuvent monter à 2 m en limite des emprises SNCF.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- e - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- f - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- g - Dans les secteurs UDi, les clôtures se conformeront au règlement du PPRi en vigueur.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants). Les thuyas, autres conifères et essences exotiques ne sont pas recommandés.
- f - Pour information : l'article 671 du Code Civil régit les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

CHAPITRE III - ZONE UE

Vocation de la zone : La zone UE correspond à une zone urbaine équipée, spécialisée, réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, située en centre-ville de Fourchambault, au nord en limite avec Garchizy et à l'entrée est de la commune. Elle comprend un secteur UEj où les constructions nouvelles, les annexes et l'extension des constructions existantes sont interdites du fait de son caractère inondable.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I- DANS LA ZONE UE PROPREMENT DITE A L'EXCLUSION DU SECTEUR UEj, SEULS SONT AUTORISES :

- a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- b - les dépôts de véhicules de + de 10 unités,
- c - Les aires de stationnement ouvertes au public,
- d - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- f - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.,
- g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- h - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- i - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- j - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- k - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement touristique sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

II- DANS LE SECTEUR UEj, SEULS SONT AUTORISES :

- l - L'aménagement des constructions existantes,
- m - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs et en particulier en dehors de la zone inondable.

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

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

I- ACCES

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

II- VOIRIE

- e - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- f - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- g - Les voiries doivent respecter le cahier des charges communal pour pouvoir être intégrées ensuite à la voirie communale.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

- d - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- e - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

III-ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

- c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (chalet savoyard...) sont interdits.
- d - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

II - TOITURES

- a - Le nombre de pans et les pentes de toitures sont non réglementés.
- b - Les panneaux solaires sont autorisés.
- c - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.
- d - Les matériaux d'aspect métallique brillant, ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

III - FACADES

1 – Éléments extérieurs

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

2 – Enduits et couleurs des façades

- c - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- d - Pour le bardage métallique ou les enduits, les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés.
- e - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.
- f - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- g - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- h - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

IV - BATIMENTS ANNEXES

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

V - CLOTURES

- a - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- e - Dans le secteur UEj, les clôtures se conformeront au règlement du PPRi en vigueur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants). Les thuyas, autres conifères et essences exotiques ne sont pas recommandés.
- f - Pour information : l'article 671 du Code Civil réglemente les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - ZONE 1 AU

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

- le secteur 1AUa à vocation d'habitat en extension du quartier de la Garenne, en bordure du bois,
- le secteur 1AUb, correspondant à la zone commerciale de la Fonderie à vocation d'activités commerciales pouvant autoriser les habitations,
- le secteur 1AUc, à la Fonderie,
- le secteur 1AUe à vocation d'activités économiques en entrée est,
- le secteur 1AUL, à vocation de loisirs, correspondant au parc Magnard, en centre-ville,
- le secteur 1AULi, à vocation de loisirs, prévoyant la reconversion du secteur d'activités en bord de Loire pour l'extension du parc Magnard, pour lequel il convient de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement touristique sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

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

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

- a - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- b - Les dépôts de véhicules de + de 10 unités,
- c - Les aires de stationnement ouvertes au public,
- d - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- f - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- g - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,

- h - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- i - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- j - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

IV - SUR LES SECTEURS 1AUL ET 1AULi, SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LE P.P.R.I. POUR LE SECTEUR 1AULi :

- a - Les constructions et installations à caractère culturel, sportifs ou de loisirs,
- b - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- c - Les travaux, aménagements et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique,
- d - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur,
- e - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

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

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

II - VOIRIE

- f - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- g - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- h - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Sur le secteur 1AUa, les constructions doivent planter leur façade principale entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Sur le secteur 1AUb, les constructions doivent planter leur façade principale entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- c - Sur le secteur 1AUc, les constructions doivent :
 - s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement de la rue pour la partie de terrain le long de la rue du 4 septembre. Les annexes peuvent s'implanter librement.
 - s'implanter au moins à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- d - Sur le secteur 1AUe, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

II- EXCEPTIONS - UNE IMPLANTATION DIFFERENTE PEUT ETRE ADMISE :

- a - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- d - Dans le cas de réalisation de places de stationnement.
- e - Pour les constructions sur des parcelles en cœur d'îlots desservies seulement par une bande d'accès.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres) sauf pour le secteur 1AUe.
- b - Sur le secteur 1AUe, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

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

c - Retrait nécessaire par rapport aux fonds de parcelles pour :

- les constructions principales
- les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture)

Dans ce cas, un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres est demandé.

d - Pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (au point le plus élevé de la toiture) : implantation libre.

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée. Pour le secteur 1AULi, se reporter au P.P.R.I.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation.

b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

II- EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

I - GENERALITES

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

b - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (chalet savoyard...) sont interdits.

e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).

f - Les panneaux solaires sont autorisés. Ils doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture ou la façade.

g - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

II - SOUS-SOLS

a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.

b - Les rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sont interdites.

III - TOITURES

a - Les toitures doivent :

- soit avoir deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile). Pour les bâtiments

annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 8° et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Pour l'extension d'une construction dont le toit aurait une pente différente de celle autorisée, la même pente peut-être reprise.

- soit être en terrasse avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...).
- b - Dans le cadre de projet de création architecturale élaboré, il est possible de déroger à la règle générale : les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.
- d - Les matériaux d'aspect métallique brillant ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Les châssis de toiture rampants sont acceptés.
- f - Pour les équipements et les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site. Les ouvertures ne sont pas réglementées.
- g - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique.

IV - FAÇADES

1 – Eléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- c - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les enduits ciment-gris sont à proscrire.
- e - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- f - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.

3 - Percements des façades

- g - Les volets roulants sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué.

V - CLOTURES

- a - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle sera constituée :
 - d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m
 - d'un muret de 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'une haie pouvant être doublé d'un système à claire-voie sur l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'un grillage éventuellement doublé d'une haie sur limite séparatives uniquement (hors limites de voies), d'une hauteur maximale de 2 mètres
- c - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- d - Les murs pleins peuvent monter à 2 m en limite des emprises SNCF.
- e - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- f - Dans le secteur 1AULi, les clôtures se conformeront au règlement du PPRi en vigueur.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est demandé deux places de stationnement par construction à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- c - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- d - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques ne sont pas recommandés.
- e - Pour information : l'article 671 du Code Civil réglemente les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE V - ZONE A

Vocation de la zone :

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

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

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

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- c - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

II- TOITURES

- a - La pente et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- b - Les matériaux d'aspect métallique brillant ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

III- FAÇADES

1 – Eléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- c - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les enduits ciment-gris sont à proscrire.
- e - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- f - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.

3 - Percements des façades

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

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

IV- CLOTURES

- a - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle sera constituée :
 - d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m
 - d'un muret de 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'une haie pouvant être doublé d'un système à claire-voie sur l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'un grillage éventuellement doublé d'une haie sur limite séparatives uniquement (hors limites de voies), d'une hauteur maximale de 2 mètres
- c - Les murs pleins peuvent monter à 2 m en limite des emprises SNCF.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- e - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- f - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes.
- c - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.
- d - Pour information : l'article 671 du Code Civil réglemente les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

CHAPITRE VI - ZONE N

Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend 3 secteurs :

- Ni correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, Y COMPRIS L'ENSEMBLE DES SECTEURS

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, station d'épuration, château d'eau...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, installations classées liées à l'activité agricole, locaux et installations techniques liées à une exploitation agricole existante (hangar, silo, stabulation...) et à condition d'être situés à proximité de cette exploitation (environ 100 mètres),
- d - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation agricole (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- e - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- f - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m²) sur un terrain bâti ou nu.
- g - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...

II - SUR LE SECTEUR NL ET NLI, SONT AUSSI AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE ET DE RESPECTER LE P.P.R.I. POUR LE SECTEUR NLI :

- h - Les constructions à caractère culturel, sportifs ou de loisirs, à l'exception de celles situées dans les Parcs Résidentiels de Loisirs et dans les campings.
- i - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- j - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique,
- k - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur,
- l - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

III - SUR LE SECTEUR NL, SONT AUSSI AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE :

- m - Les constructions destinées à un hébergement temporaire (gîtes ruraux, gîtes d'étape...).
- n - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- o - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales seront implantées :
 - Soit à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

II - EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

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

II - EXCEPTIONS :

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

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- a - Dans le secteur NL et NLi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.
- b - Dans le reste de la zone et les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour la zone N proprement dite et à 15 mètres pour les secteurs NL et NLi.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques.

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».

GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- d - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (chalet savoyard...) sont interdits.
- e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
- f - Les panneaux solaires sont autorisés. Ils doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture ou la façade.

- g - Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

I- SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
- b - Les rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sont interdites.

II- TOITURES

- a - Les toitures doivent :
- soit avoir deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile). Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 8° et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Pour l'extension d'une construction dont le toit aurait une pente différente de celle autorisée, la même pente peut-être reprise.
 - soit être en terrasse avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...).
- b - Dans le cadre de projet de création architecturale élaboré, il est possible de déroger à la règle générale : les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.
- c - En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.
- d - Les matériaux d'aspect métallique brillant ou d'aspect peu « noble » (tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Les châssis de toiture rampants sont acceptés.
- f - Pour les équipements et les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site. Les ouvertures ne sont pas réglementées.
- g - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique.

III- FAÇADES

1 – Éléments extérieurs

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

2 - Matériaux et couleurs des façades

- c - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les enduits ciment-gris sont à proscrire.
- e - Les bardages en bois doivent être peints ou respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel).
- f - Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits (ciment gris interdit) ou masqué.

3 - Percements des façades

- g - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou nouveau bâti pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- h - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens. On veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- i - Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. La façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.
- j - Les volets roulants sont admis si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué.

IV- CLOTURES

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

- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle sera constituée :
 - d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m
 - d'un muret de 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'une haie pouvant être doublé d'un système à claire-voie sur l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - d'un grillage éventuellement doublé d'une haie sur limites séparatives uniquement (hors limites de voies), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- c - Les murs pleins peuvent monter à 2 m en limite des emprises SNCF.
- d - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- e - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- f - Les haies seront constituées de plusieurs essences locales d'aspects divers (persistants et non persistants).
- g - Dans les secteurs Ni et NLi, les clôtures se conformeront au règlement du PPRi en vigueur.

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

- a - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- b - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- c - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- d - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.
- g - Pour information : l'article 671 du Code Civil réglemente les distances à respecter par rapport aux limites de propriété au regard de la hauteur de la plantation (entre 0,50 m et moins de 2 mètres de la limite : hauteur des plantations limitée à 2 mètres maximum).

IV - ANNEXES

RAPPEL

LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

DEFINITIONS

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

EXTENSION MESUREE

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

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

CONSEIL SUR LES HAIES

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

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

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

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

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

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

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