

Département de la Nièvre
Commune de Magny-Cours

Certifié exécutoire
reçu à la Préfecture

de la Nièvre le 13 FEV 2007

Affiché ou Notifié

le 13 FEV 2007

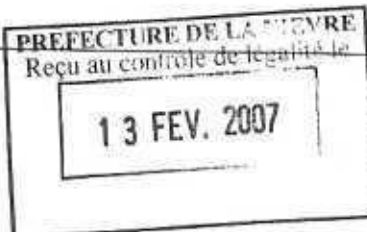
à MAGNY-COURS,
Le Maire,



P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement

ABW Warnant
Février 2007



	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	8 février 2007 Le Maire,

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	1
CHAPITRE II - ZONE UB	7
CHAPITRE III - ZONE UE	13
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
CHAPITRE IV - ZONE 1AU	19
CHAPITRE V - ZONE 2 AU	25
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....	27
CHAPITRE VI - ZONE A.....	28
CHAPITRE VII - ZONE N	32
IV - ANNEXES	38

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre ancien du bourg où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations, parfois accompagnées de commerces, occupant les rez-de-chaussée. L'ensemble de la zone UA est raccordé au réseau collectif d'assainissement de type unitaire.

La zone UA comprend un secteur UAx pour la protection du patrimoine archéologique (voir rappel).

I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - nouvelles constructions à usage d'activités artisanales ou installations classées pour la protection de l'environnement,
- b - constructions à usage agricole ou industriel,
- c - lotissement à usage d'activités,
- d - terrains aménagés de camping,
- e - parcs résidentiels de loisirs,
- f - le stationnement isolé de caravanes de plus de 6 unités et pendant plus de 3 mois sur un même terrain,
- g - aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs et expositions-ventes de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m² et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières.

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

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

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

ARTICLE 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

- a - 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.
- b - Pour être intégrées à la voirie communale, les voies doivent reprendre les caractéristiques définies dans le cahier des charges de la municipalité.
- c - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- d - Le plan-masse des lotissements ou permis groupés doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens. Les aires de retournement doivent être traitées comme des espaces publics et non comme de simples espaces de retournement.

ARTICLE 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

Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau unitaire.

Eaux pluviales

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

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.
- b - Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies
 - suivant l'alignement d'une construction voisine

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 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

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 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II- IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- a - Les bâtiments devront avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
- b - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions anciennes et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- c - 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.

III- TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
- b - Les constructions doivent être recouvertes :
 - de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile ou ardoise
 - d'ardoises
 - d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibre-ciment teinté...)Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 30° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).
- c - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
- d - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
- f - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.
- g - Le bois est autorisé en toiture pour les annexes.
- h - La fibre-ciment non teintée est autorisée pour les annexes de faible importance (moins de 12 m²).
- i - Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
- j - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.
- k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.
- l - Pour les ouvrages d'intérêt général, 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.

2 - Percements de toitures

- a - Sont autorisés :
 - les lucarnes traditionnelles
 - les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale d'1 m²).
- b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV- FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
- a - Sur les constructions anciennes, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - On préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). L'enduit sera de préférence de type brossé.
- e - Les enduits doivent être de tons clairs (blanc cassé, ton pierre...) à ocrés, le blanc pur est interdit.
- f - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- g - Les éléments de décor en pierres doivent rester apparents en cas de réhabilitation.
- h - On évitera toute fioriture inutile.
- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*
- a - Si un bardage est utilisé, il sera de préférence réalisé en bois, laissé naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit.
- b - Le bardage métallique est toléré.
- c - Les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

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

2 - Percements de façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

- a - Sur les constructions anciennes, en cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les constructions anciennes, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

- *Sur toutes constructions :*

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres.
- b - Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

3 - Menuiseries et ferronneries

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

- a - Sur les constructions anciennes, les volets bois seront conservés dans la mesure du possible. L'emploi du PVC est interdit.
- b - Sur les constructions anciennes, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- c - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - a - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - b - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- d - Les couleurs primaires, les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis...) sont interdits.
- e - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*

- a - Les menuiseries ne devront pas présenter des teintes trop claires ou trop vives.
- b - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques.

V- CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. 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.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - h - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie,
 - i - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 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 un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE 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, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.

12 JUL. 2010

Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations. La zone UB est seulement en partie raccordée au réseau collectif d'assainissement, au niveau du bourg de Magny-Cours, Bel Air et Les Rompées, les autres hameaux restant en assainissement individuel.

La zone UB comprend un secteur UBx pour la protection du patrimoine archéologique (voir rappel).

I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a - nouvelles constructions à usage agricole, d'activités artisanales ou installations classées pour la protection de l'environnement,
- b - constructions à usage industriel,
- c - lotissement à usage d'activités,
- d - terrains aménagés de camping,
- e - le stationnement isolé de caravanes de plus de 6 unités et pendant plus de 3 mois sur un même terrain,
- f - parcs résidentiels de loisirs,
- g - aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs et expositions-ventes de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m² et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières.

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

- a - l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 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.
- f - Tout nouvel accès direct sur la RN 7 est interdit.

II- VOIRIE

- a - 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.
- b - Pour être intégrées à la voirie communale, les voies doivent reprendre les caractéristiques définies dans le cahier des charges de la municipalité.
- c - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- d - Le plan-masse des lotissements ou permis groupés doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens. Les aires de retournement doivent être traitées comme des espaces publics et non comme de simples espaces de retournement.

ARTICLE 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.

2 - Eaux pluviales

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

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.
- b - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de celui-ci.

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 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

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 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II- IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- a - Les bâtiments devront avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
- b - 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.

III- TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

a - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.

b - Les constructions doivent être recouvertes :

- de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile ou ardoise
- d'ardoises
- d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibre-ciment teinté...)

Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 30° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).

c - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.

d - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

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

f - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.

g - Le bois est autorisé en toiture pour les annexes.

h - La fibre-ciment non teintée est autorisée pour les annexes de faible importance (moins de 12 m²).

i - Les toitures terrasses sont autorisées.

j - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.

l - Pour les ouvrages d'intérêt général, 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.

2 - Percements de toitures

a - Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles
- les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale d'1 m²).

b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV- FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

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

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

c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - On préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). L'enduit sera de préférence de type brossé.

e - Les enduits doivent être de tons clairs (blanc cassé, ton pierre...) à ocrés, le blanc pur est interdit.

f - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).

g - Les éléments de décor en pierres doivent rester apparents en cas de réhabilitation.

h - On évitera toute fioriture inutile.

- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*

a - Si un bardage est utilisé, il sera de préférence réalisé en bois, laissé naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit.

b - Le bardage métallique est toléré.

c - Les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

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

2 - Percements de façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
 - a - Sur les constructions anciennes, en cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
 - b - Sur les constructions anciennes, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
 - c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.
- *Sur toutes constructions :*
 - a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres.
 - b - Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

3 - Menuiseries et ferronneries

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
 - a - Sur les constructions anciennes, les volets bois seront conservés dans la mesure du possible.
 - b - Sur les constructions anciennes, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
 - c - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
 - d - Les couleurs primaires, les tons trop clairs ou de bois naturels (verniss...) sont interdits.
 - e - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).
- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*
 - a - Les menuiseries ne devront pas présenter des teintes trop claires ou trop vives.
 - b - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques.

V- CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. 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.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 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 un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE 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, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.

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 correspondant aux zones d'activités et au technopôle. La zone UE comprend deux secteurs :

- UEa située en entrée du bourg, où s'applique un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN7.
- UEsa correspondant au pôle de sports et loisirs développé autour du circuit de Nevers-Magny-Cours.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

I- DANS 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 - 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.
- c - 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.
- 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 équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- f - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone ou une zone voisine.
- 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 aires de stationnement ouvertes au public
- j - Les bâtiments, ouvrages et installations liés à l'aire d'accueil de la voie rapide (aire de jeux, locaux d'accueil, club-house...)

II- DANS LA ZONE UE ET LE SECTEUR UEa SPECIFIQUEMENT

- a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- b - les lotissements à usage d'activités
- c - les dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités)

III- DANS LE SECTEUR UEsa

- a - Les installations et équipements sportifs liés aux sports mécaniques et les constructions techniques (stands, tours de contrôle, paddocks, bâtiments des écoles de conduite...)
- b - Les constructions, installations et ouvrages destinés à recevoir les spectateurs (aires de stationnement, bâtiments d'accueil, paddock, tribunes, bâtiments sanitaires, boutiques de services, restauration, musée...)
- c - Les constructions destinées à assurer l'assistance médicale, les secours, la sécurité.
- d - Les bâtiments d'exposition (garages, abris...)
- e - Les constructions et ouvrages destinés à l'exposition et la vente de produits contribuant à la promotion du circuit et de la région

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

ARTICLE 3 - 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 - 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.
- f - Tout nouvel accès direct sur la RN 7 est interdit.

II- VOIRIE

- a - 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.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - 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 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- d - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE 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 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 secteur UEa, les constructions doivent s'implanter à au moins 75 mètres de l'axe de la RN 7.

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 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 quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- b - Les bâtiments à usage d'activités ne peuvent être implantés sur les limites séparatives si la zone voisine est une zone d'habitation.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 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 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- c - L'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, limitant au minimum les surfaces aplanies, les remblais et déblais.

II - FACADES

- a - Les bardages en bois seront laissés naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit.
- b - Pour le bardage métallique ou les enduits, les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés.
- c - ~~La couleur blanche, les couleurs primaires, les teintes trop claires ou trop vives sont interdites, en façade comme au niveau des menuiseries.~~
- d - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

III - TOITURES

- a - Nombre de toitures et pente de toits non réglementés.
- b - Les panneaux solaires sont autorisés.
- c - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.

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 masqués par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés 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 panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 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 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, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.

3. MODIFICATION DU REGLEMENT DU P.L.U.

Chapitre III - Zone UE – Article 11 - Aspect extérieur – II - Façades – c – page 16

Version en vigueur :	Version modifiée :
La couleur blanche, les couleurs primaires, les teintes trop claires ou trop vives sont interdites en façade comme au niveau des Menuiseries	Les coloris en façade comme au niveau des menuiseries ne sont pas réglementés.

**4. ARRETE N° 32/20 DU 10 AOÛT 2020
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

MAIRIE DE MAGNY-COURS (Nièvre)

ARRETE N° 32/20

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le schéma de cohérence territorial du Grand Nevers approuvé le 05 mars 2020 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 08 février 2007, modifié les 1^{er} octobre 2009, 08 juillet 2010 et 12 avril 2011 ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de modifier l'article 11 du règlement de la zone UE concernant l'aspect extérieur des façades ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée d'un mois en mairie, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de MAGNY-COURS est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte la modification de l'article 11 du règlement de la zone UE concernant l'aspect extérieur des façades.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme sera notifié à Madame La Préfète et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Magny-Cours pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame La Préfète.

Magny-Cours le 10 août 2020

Le Maire,

Case No. 1000000000
reçu à la Préfecture
de la Nièvre, le 11 AOUT 2020
Avisé ou Notifié
le 11 AOUT 2020
à MAGNY-COURS,
le maire.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers	
en exercice	15
présents	14
votants	14

L'An deux mil vingt

le : Vingt-trois Novembre

le Conseil Municipal de la Commune de Magny-Cours
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire
à la Station, sous la présidence de M. Jean-Louis GUTIERREZ, Maire.

Date de la Convocation : 17 novembre 2020.

PRESENTS : M. GUTIERREZ, Mmes COURBEZ, DUPRE,
GAUTHIER A., GAUTHIER C., LANG, SIGNORET,
MM. CHATELAIN, DAMICHEY, JANDARD, QUENAULT, RIGAUD,
ROBERT, SMEKTALA.

ABSENTE : Mme DORIDOT.

SECRETAIRE : Mme LANG.

OBJET :

2020/11/01 : Approbation de
la modification simplifiée du
PLU

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et
L 153-45 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Nevers approuvé le 05 mars
2020 ;

Vu l'arrêté du maire en date du 10 août 2020 prescrivant la modification
simplifiée du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2020
définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de
modification simplifiée ;

Vu les pièces du dossier PLU mises à disposition du public du 12 octobre
2020 au 14 novembre 2020 ;

Vu les avis du Conseil Départemental, de la Préfecture de la Nièvre, de la
Chambre d'Agriculture de la Nièvre et du Syndicat Mixte du SCOT du Grand
Nevers ;

Entendu le bilan de la mise à disposition ;

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé
de l'intégralité des documents et informations ;

Considérant que le projet de modification simplifié du plan local d'urbanisme
tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être adopté,
conformément à l'article L 153-43 du Code de l'urbanisme

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des
voix :

1° - décide d'approuver les modifications apportées au projet de plan local
d'urbanisme ;

2° - décide d'approuver la modification simplifiée du plan local d'urbanisme
telle qu'elle est annexée à la présente ;

3° - autorise Monsieur Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les
dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

4° - indique que le dossier du plan local d'urbanisme est tenu à la disposition
du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;

5° - indique que conformément à l'article R 453-21 du Code de l'urbanisme,
la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

6° - indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de la réception par la Préfète et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

le : 25 NOV 2020

publié ou notifié

le : 25 NOV 2020

Le Maire,

PREFECTURE DE LA NIEVRE
Reçu au contrôle de légalité le

25 NOV. 2020



POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,



à l'attention de la Mairie de
MAGNY-COURS
le 25 NOV 2020
MAGNY-COURS
le 25 NOV 2020



PREFECTURE DE LA NIEVRE
Région au contrôle de légalité le

25 NOV. 2020



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGNY-COURS

(article L.153-45 du Code de l'urbanisme)

**Modification de l'article 11 du règlement de la zone UE
Concernant l'aspect extérieur des façades**

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAGNY-COURS.

SOMMAIRE

1. cadre réglementaire de la procédure
2. exposé des motifs et notice explicative
3. modification du règlement du P.L.U.
4. arrêté n° 32/20 prescrivant la modification simplifiée du P.L.U.

1. : CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La modification (articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme) est une procédure d'« ajustement technique » du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi qu'en cas de PLUI, le programme d'orientations et d'actions (POA) – article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

La modification se décline en deux procédures :

1° - la modification de droit commun (L.153-41) dont le champ d'application concerne les cas suivants :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.) ;
- b) soit la diminution des possibilités de construire (sans seuil).
- c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

2° - la modification simplifiée (L.153-45), dont le champ d'application concerne les autres cas ne rentrant pas dans le cadre de l'article L.153-41 et les majorations des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme : possibilités de construction agrandissement ou construction de bâtiment à usage d'habitation à hauteur de 20 %, bonus de constructibilité pour mixité sociale dans la limite de 50 % (locatifs sociaux) et 30 % (locatifs intermédiaires), bonus de constructibilité pour performance énergétique dans la limite de 30 %.

La modification simplifiée ne peut pas être utilisée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans (L.153-38 et R.151-20 du code de l'urbanisme).

La procédure de modification simplifiée du P.L.U. est réglementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Extrait du Code de l'urbanisme :

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 152-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une

justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Compte tenu des éléments ci-dessus et au regard des évolutions du P.L.U. envisagées, modification de l'article 11 du règlement de la zone UE concernant l'aspect extérieur des façades, c'est la procédure de modification simplifiée qui a été retenue.

Déroulement de la procédure :

Etape 1 : dans le cas d'un P.L.U. communal, comme celui de Magny-Cours, c'est le Maire qui est à l'initiative de la modification.

Etape 2 : constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs.

Etape 3 : le dossier est notifié aux personnes publiques associées.

Etape 4 : délibération du conseil municipal qui définit les modalités de mise à disposition au public.

Etape 5 : mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée pendant un mois.

Etape 6 : adoption du projet de la modification simplifiée par délibération du conseil municipal.

Etape 7 : la modification simplifiée est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité.

2. EXPOSES DES MOTIFS ET NOTE EXPLICATIVE

La commune de Magny-Cours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 février 2007 modifié par délibérations des 1^{er} octobre 2009, 08 juillet 2010 et 12 avril 2011.

La modification proposée concerne l'article 11 « aspect extérieur » de la zone UE.

La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services correspondant aux zones d'activités et au technopôle. Elle comprend deux secteurs :

- UEa située en entrée de bourg, où s'applique un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 907
- UEsa correspondant au pôle de sports et loisirs développé autour du circuit de Nevers-Magny-Cours.

On trouve trois secteurs en zone UE :

- le technopôle, le circuit, le karting
- la zone artisanale du Champ de Magny
- le secteur où est implanté le supermarché

Les différents protagonistes (entreprises, hôtels, commerces,...) susceptibles de s'installer en zone UE dépendent parfois de chaîne dont leur concept est le même quel que soit la région où ils s'installent. Le design de leur vitrine est leur marque de fabrique et l'on doit les reconnaître sans lire leur enseigne. Or, le règlement du P.L.U. concernant l'aspect extérieur des constructions est aujourd'hui trop restrictif et ne permet pas à de potentiels entrepreneurs, pourvoyeurs d'emplois, de s'installer dans nos zones d'activités.

Il est donc proposé de modifier le petit c du II - façades de l'article 11 « aspect extérieur » du chapitre III – Zone UE comme indiqué à la page suivante.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - ZONE 1AU

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 est composée de trois secteurs :

- 1AUa à vocation d'habitat,
- 1AUe à vocation d'activités
- 1AUG correspondant à l'agropôle et au domaine du Marault.

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 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 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à condition de respecter les orientations d'aménagement et d'assurer une urbanisation rationnelle de l'ensemble de la zone :

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...) à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.
- b - 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.
- c - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.

II - SUR LE SECTEUR 1AUa :

- a - Les constructions à usage d'habitation

III - SUR LE SECTEUR 1AUe :

- a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- b - les lotissements à usage d'activités
- c - les dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités)

IV - SUR LA ZONE 1AUG :

- a - Les bâtiments d'exploitation, locaux et installations techniques directement liés à l'activité agricole et l'élevage (hangars, silos, trémies, stabulations, ...), comprenant éventuellement des installations classées pour la protection de l'environnement.
- b - Les locaux à usage d'accueil du public, de bureaux, y compris pour les organismes professionnels agricoles, de services, de commercialisation des productions locales ou de promotion de l'élevage.
- c - Les aires de jeux et de sports ou de stationnement nécessaires à l'agropôle ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées (manèges, etc.).

V - SUR LES SECTEURS 1AUe et 1AUg:

- a - 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.
- b - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- c - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone ou une zone voisine.
- d - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- e - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction leurs annexes pour des affectation autorisées dans la zone.
- g - Tout nouvel accès direct sur la RN 7 est interdit.

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

ARTICLE 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.
- f - 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.
- b - 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.
- 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.
- e - Tout nouvel accès direct sur la RN 7 est interdit. Les accès pourront être autorisés après le déclassement de la voie, en fonction du trafic et avec l'accord du gestionnaire de la voie.

II - VOIRIE

- a - 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.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - 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.
- d - Lors de réalisation d'opération d'ensemble, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur aux dessertes des opérations ultérieures.

ARTICLE 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- d - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales

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

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions aux réseaux doivent se faire en souterrain. L'éclairage des voiries doit être réalisé.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Dans le secteur 1AUg, pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1 000 m² 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...).
- c - Dans les autres secteurs, non réglementé.

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

I- PRINCIPE :

1 - Dans le secteur 1AUa :

- a - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Sinon, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- c - Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble faisant clairement apparaître un parti urbanistique.

2 - Dans le secteur 1AUe :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

3 - Dans le secteur 1AUg :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 75 m de l'axe la RN 7.

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 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 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3\text{mètres}$).

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- b - Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage ou bâtiment technique (lignes de transports d'électricité, transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région et les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Dans les secteurs 1AUe et 1AUg, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, limitant au minimum les surfaces aplanies, les remblais et déblais.

II- IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- a - Les bâtiments devront avoir une volumétrie compatible avec le milieu environnant.
- b - 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.
- c - Les annexes des constructions à usage d'activités 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 masqués par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

III- FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
 - a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
 - b - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
 - c - On préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). L'enduit sera de préférence de type brossé.
 - d - Les enduits doivent être de tons clairs (blanc cassé, ton pierre...) à ocrés, le blanc pur est interdit.
 - e - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
 - f - On évitera toute fioriture inutile.
 - *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*
 - a - Les bardages en bois seront laissés naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit. Le bardage métallique est accepté.
 - b - Les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés.
 - c - La couleur blanche, les couleurs primaires, les teintes trop claires ou trop vives sont interdites, en façade comme au niveau des menuiseries.
 - d - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
 - e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
 - f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.
- 2 - Menuiseries et ferronneries
- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
 - a - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - c - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - d - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
 - b - Les couleurs primaires, les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis...) sont interdits.
 - c - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).
 - *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*
 - a - Les menuiseries ne devront pas présenter des couleurs primaires, des teintes trop claires ou trop vives.
 - b - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques.

IV- TOITURES

- 1 - Dans le secteur 1AUa :
- a - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
 - b - Les constructions doivent être recouvertes :
 - de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile ou ardoise
 - d'ardoises
 - d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibre-ciment teinté...)

Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 30° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).
 - c - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
 - d - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
 - e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
 - f - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.

- g - Le bois est autorisé en toiture pour les annexes.
- h - La fibre-ciment non teintée est autorisée pour les annexes de faible importance (moins de 12 m²).
- i - Les toitures terrasses sont autorisées.
- j - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.
- k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.
- l - Pour les ouvrages d'intérêt général, 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.
- m - En percements de toitures, sont autorisés :
 - les lucarnes traditionnelles
 - les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale d'1 m²).

2 - Dans les secteurs 1AUe et 1AUg :

- a - Nombre de toitures et pente de toits non réglementés.
- b - Les panneaux solaires sont autorisés.
- c - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.

V- CLOTURES

- a - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. 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.
- b - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- e - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- f - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie dans le secteur 1AUa,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle, dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus.

ARTICLE 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 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 - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
- c - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques sont interdits.

CHAPITRE V - ZONE 2 AU

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

La zone 2AU est composée de deux secteurs :

- 2AUa à vocation d'habitat, au bourg de Magny-Cours.
- 2AUe à vocation d'activités, pour l'extension du technopôle.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

Sur l'ensemble de la zone, sont autorisées les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

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

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

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

II - CLOTURES

- a - La clôture doit avoir une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Les haies doivent être constituée d'essences locales diverses.
- d - Le grillage, s'il est nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, doit être positionné sur l'intérieur, la haie étant sur l'extérieur et le masquant entièrement à terme. Dans ce cas la hauteur maximale de la haie peut être supérieure aux hauteurs fixées précédemment, la hauteur du grillage étant fixée par les besoins techniques.

ARTICLE 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 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 - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
- c - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques sont interdits.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE VI - 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.

La zone A comprend un secteur Ax recelant des vestiges archéologiques (voir rappel).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

ARTICLE 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

- a - 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.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 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

- a - 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.
- b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- c - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

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

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- b - Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - 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 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 ($L \geq H/2 \geq 4$ 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

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

II - EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Lors des réhabilitations des constructions anciennes, on veillera à conserver leurs caractéristiques en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II- FAÇADES

1 - Matériaux et couleurs

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

- b - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (tels que briques creuses, agglomérés...) est interdit : un enduit devra être prévu.
- d - Les bardages doivent être réalisés en bois naturel ou traité aux sels métalliques. Le vernis est interdit.
- e - Le bardage métallique est toléré s'il est dans des teintes rabattues, mates, des gris-beige colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.
- g - Les gouttières en plastique sont à éviter. On préférera le zinc.

2 - Percements

- a - Il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres.
- b - En cas de nouveaux percements sur les constructions anciennes, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

III- TOITURES

- a - Les matériaux utilisés devront être teintés de nuance vieille tuile ou ardoise et la pente des toits ne pourra être inférieure à 25°.
- b - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée ne soit pas teintée ou que la tôle soit couleur zinc pour les toitures importantes.
- c - Le bois peut être autorisé.

IV- CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. 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.
- c - Le choix de la clôture nécessaire à l'activité agricole est laissé libre.
- d - La plantation de haies, bosquets, écrans végétaux composés d'essences locales peut être imposée pour masquer des bâtiments, installations ou lieux de stockage.
- e - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.

ARTICLE 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 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 aires de stationnement doivent être plantées.
- d - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.

CHAPITRE VII - ZONE N

Vocation de la zone :

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

- Nd correspondant aux terrains d'Emmaüs.
- NL réservé aux activités culturelles, sportives, de loisirs et de tourisme,
- Nx pour la protection du patrimoine archéologique (voir rappel).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, SONT AUTORISES :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone ou une zone voisine.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction leurs annexes :
 - pour une utilisation à usage d'habitation,
 - 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, relais équestres...).

II - SUR LE SECTEUR Nd, SONT AUSSI AUTORISES :

- a - Les constructions à usage d'habitat collectif.
- b - Les constructions et installations, comportant éventuellement des installations classées, liées et nécessaires pour le tri, la valorisation, le dépôt et le transfert de produits organiques non toxiques et de matériaux destinés à être recyclés.
- c - Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.

III - SUR LE SECTEUR NL, SONT AUSSI AUTORISES :

- a - Les constructions à usage culturel, sportif et de loisirs.
- b - Les aires de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- c - Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- d - Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive, de loisirs et de tourisme tels que kiosques, cheminements, panneaux, tables d'orientation, bancs et tables pique-nique...
- e - 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 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

- a - 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.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 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 tout moyen conforme à la réglementation en vigueur.
- 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

- a - 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.
- b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- c - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

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

ARTICLE 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 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II - IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- a - Les bâtiments devront avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
- b - 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.

III - TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.
- b - Les constructions doivent être recouvertes :
 - de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile ou ardoise
 - d'ardoises
 - d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibre-ciment teinté...)Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 30° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).
- c - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
- d - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- e - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).
- f - La tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdites.
- g - Le bois est autorisé en toiture pour les annexes.
- h - La fibre-ciment non teintée est autorisée pour les annexes de faible importance (moins de 12 m²).
- i - Les toitures terrasses sont autorisées.
- j - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.
- k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.
- l - Pour les ouvrages d'intérêt général, 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.

2 - Percements de toitures

- a - Sont autorisés :
 - les lucarnes traditionnelles
 - les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale d'1 m²).
- b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV - FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*
- a - Sur les constructions anciennes, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- b - Les constructions principales seront implantées :
 - soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - 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 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 ($L \geq H/2 \geq 4$ 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- a - Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.
- b - Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.
- c - Dans le reste de la zone et les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres.
- b - Dans le secteur NL, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

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.

- d - On préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). L'enduit sera de préférence de type brossé.
- e - Les enduits doivent être de tons clairs (blanc cassé, ton pierre...) à ocrés, le blanc pur est interdit.
- f - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- g - Les éléments de décor en pierres doivent rester apparents en cas de réhabilitation.
- h - On évitera toute fioriture inutile.

- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*

- a - Si un bardage est utilisé, il sera de préférence réalisé en bois, laissé naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit.
- b - Le bardage métallique est toléré.
- c - Les tons utilisés doivent être des teintes abattues, mates, des gris-beiges colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.
- d - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

2 - Percements de façades

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

- a - Sur les constructions anciennes, en cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les constructions anciennes, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

- *Sur toutes constructions :*

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres.
- b - Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

3 - Menuiseries et ferronneries

- *Sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

- a - Sur les constructions anciennes, les volets bois seront conservés dans la mesure du possible. L'emploi du PVC est interdit.
- b - Sur les constructions anciennes, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- c - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- d - Les couleurs primaires, les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis...) sont interdits.
- e - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

- *Sur les autres constructions (à usage administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...) :*

- a - Les menuiseries ne devront pas présenter des teintes trop claires ou trop vives.
- b - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques.

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. 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.

- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 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 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - 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 aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.

3. MODIFICATION DU REGLEMENT DU P.L.U.

Chapitre VII - Zone N – Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - II - sur le secteur Nd, sont aussi autorisés :

- a - Les constructions à usage d'habitat collectif.
- b - Les constructions et installations, comportant éventuellement des installations classées, liées et nécessaires pour le tri, la valorisation, le dépôt et le transfert de produits organiques non toxiques et de matériaux destinés à être recyclés.
- c- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.

Ajout d'un d :

- d - les constructions et installations liées au bon fonctionnement de l'activité d'Emmaüs, l'hébergement de compagnons, le stockage, la réparation, le tri, la valorisation, le dépôt, l'exposition, la vente de tout objet, meubles, matériaux...

**4. ARRETE N° 2/23 DU 12 JANVIER 2023
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers	
en exercice	14
présents	11
votants	13

L'An deux mil vingt-trois

le : Quatre Avril

le Conseil Municipal de la Commune de Magny-Cours

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire

à la Station, sous la présidence de M. Jean-Louis GUTIERREZ, Maire.

Date de la Convocation : 28 mars 2023.

PRESENTS : M. GUTIERREZ, Mmes COURBEZ, GAUTHIER A.,
LANG, MM. CHATELAIN, DAMICHEY, JANDARD, QUENAULT,
RIGAUD, ROBERT, SMEKTALA.

ABSENTES : Mmes DESSAUNY (pouvoir à M. JANDARD), DORIDOT,
GAUTHIER C. (pouvoir à M. QUENAULT).

SECRETAIRE : M. QUENAULT.

OBJET :

2023/03/17 : Approbation de
la modification simplifiée du
PLU

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et
L 153-45 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Nevers approuvé le 05 mars
2020 ;

Vu l'arrêté du maire n°2/23 en date du 12 janvier 2023 prescrivant la
modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2023/02/01 du conseil municipal en date du 13 février
2023 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de
modification simplifiée ;

Vu les pièces du dossier PLU mises à disposition du public du 28 février
2023 au 31 mars 2023 ;

Vu les avis de la Direction Départementale des Territoires, du Conseil
Départemental, de la Préfecture de la Nièvre, de la Chambre des Métiers et
de l'Artisanat de Région Bourgogne Franche-Comté et du Syndicat Mixte du
SCOT du Grand Nevers ;

Entendu le bilan de la mise à disposition ;

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé
de l'intégralité des documents et informations ;

Considérant que le projet de modification simplifié du plan local d'urbanisme
mis à la disposition du public, pour tenir compte des avis, fait l'objet de la
modification suivante : chapitre VII – Zone N – Article 2 – II : ajout d'un d :
les constructions et installations liées au bon fonctionnement de l'activité
d'Emmaüs, l'hébergement de compagnons, le stockage, la réparation, le tri,
la valorisation, le dépôt, l'exposition, la vente de tout objet, meubles,
matériaux...

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des
voix :

1° - décide d'approuver la modification apportée au projet de plan local
d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;

2° - autorise Monsieur Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les
dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

3° - indique que le dossier du plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;

4° - indique que conformément à l'article R 453-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

5° - indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

le : - 7 AVR 2023

publié ou notifié

le : M AVR 2023
Le Maire,



POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,



LE SECRÉTAIRE,

PREFECTURE DE LA NIEVRE
Reçu au contrôle de légalité le

07 AVR. 2023



MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
MAGNY-COURS
(article L.153-45 du Code de l'urbanisme)

**Modification de l'article 2-II-b du règlement de la zone N
Concernant les constructions autorisées sur le secteur Nd**

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAGNY-COURS.

SOMMAIRE

1. cadre réglementaire de la procédure
2. exposé des motifs et notice explicative
3. modification du règlement du P.L.U.
4. arrêté municipal n° 2/23 du 12/01/2023 prescrivant la modification simplifiée du P.L.U.

1. : CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La modification (articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme) est une procédure d'« ajustement technique » du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi qu'en cas de PLUI, le programme d'orientations et d'actions (POA) – article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

La modification se décline en deux procédures :

1° - la modification de droit commun (L.153-41) dont le champ d'application concerne les cas suivants :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.) ;
- b) soit la diminution des possibilités de construire (sans seuil).
- c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

2° - la modification simplifiée (L.153-45), dont le champ d'application concerne les autres cas ne rentrant pas dans le cadre de l'article L.153-41 et les majorations des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme : possibilités de construction agrandissement ou construction de bâtiment à usage d'habitation à hauteur de 20 %, bonus de constructibilité pour mixité sociale dans la limite de 50 % (locatifs sociaux) et 30 % (locatifs intermédiaires), bonus de constructibilité pour performance énergétique dans la limite de 30 %.

La modification simplifiée ne peut pas être utilisée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans (L.153-38 et R.151-20 du code de l'urbanisme).

La procédure de modification simplifiée du P.L.U. est réglementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Extrait du Code de l'urbanisme :

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 152-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une

justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Compte tenu des éléments ci-dessus et au regard des évolutions du P.L.U. envisagées, modification de l'article 2-II-b du règlement de la zone N concernant les constructions autorisées sur le secteur Nd, c'est la procédure de modification simplifiée qui a été retenue.

Déroulement de la procédure :

Etape 1 : dans le cas d'un P.L.U. communal, comme celui de Magny-Cours, c'est le Maire qui est à l'initiative de la modification.

Etape 2 : constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs.

Etape 3 : le dossier est notifié aux personnes publiques associées.

Etape 4 : délibération du conseil municipal qui définit les modalités de mise à disposition au public.

Etape 5 : mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée pendant un mois.

Etape 6 : adoption du projet de la modification simplifiée par délibération du conseil municipal.

Etape 7 : la modification simplifiée est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité.

2. EXPOSES DES MOTIFS ET NOTE EXPLICATIVE

La commune de Magny-Cours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 février 2007 modifié par délibérations des 1^{er} octobre 2009, 08 juillet 2010, 12 avril 2011 et 23 novembre 2020.

La modification proposée concerne l'article 2 - II - b du chapitre VII – Zone N.

La zone N correspond à une zone à caractère naturel et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend trois secteurs :

- Nd correspondant aux terrains d'Emmaüs
- NL réservé aux activités culturelles, sportives, de loisirs et de tourisme,
- Nx pour la protection du patrimoine archéologique.

Emmaüs est installé sur la commune depuis 1987 et a pour activité la récupération de dons de meubles, électroménager, vaisselles, livres, vêtements. Ces dons sont destinés soit à la réhabilitation pour une remise en vente soit au recyclage. La vente se fait sur place dans un bâtiment qui n'a pas connu d'évolution depuis sa construction. Il n'est donc plus aux normes d'accessibilité et de sécurité. Pour remédier à cela, Emmaüs a un projet immobilier consistant à une création d'une salle d'exposition et de ventes d'une surface d'environ 2000 m².

Or, les occupations du sol admises en secteur Nd sont limitativement énumérées dans le règlement du P.L.U. et la création d'une salle d'exposition et de ventes n'est pas au nombre de celles autorisées.

Il est donc proposé de modifier le petit b du II « sur le secteur Nd, sont aussi autorisés » de l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » du chapitre VII – Zone N comme indiqué à la page suivante.

MAIRIE DE MAGNY-COURS (Nièvre)**ARRETE N° 2/23****PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le schéma de cohérence territorial du Grand Nevers approuvé le 05 mars 2020 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 08 février 2007, modifié les 1^{er} octobre 2009, 08 juillet 2010, 12 avril 2011 et 23 novembre 2020 ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de modifier l'article 2 - II - b du règlement de la zone N concernant les constructions autorisées sur le secteur Nd ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée d'un mois en mairie, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de MAGNY-COURS est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur la modification de l'article 2 - II - b du règlement de la zone N concernant les constructions et installations autorisées sur le secteur Nd.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme sera notifié à Monsieur Le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

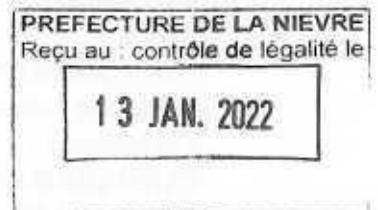
Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Magny-Cours pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur Le Préfet.

Magny-Cours le 12 janvier 2023

Le Maire,

Certifié exécutoire
Reçu à la Préfecture
de la Nièvre, le 13 JAN. 2023
Affiché ou Notifié
le 16 JAN 2023
à MAGNY-COURS.
Le Maire





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA NIÈVRE

Direction Départementale
des Territoires de la Nièvre
Service de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat
Bureau de la Planification, du Développement
des Territoires et des Transports

MESURES de PUBLICITÉ des PLANS LOCAUX d'URBANISME

Imprimé dûment complété à retourner à :
DDT 58 – Service Aménagement du Territoire
et de l'Habitat
Bureau de la Planification et de l'Aménagement du
Territoire
2, rue des Pâtis - BP 30069
58020 NEVERS CEDEX

COMMUNE de :

Délibération de prescription :

- de l'élaboration ☐
- de la mise en révision ☐
- de la révision simplifiée ☐
- de la modification ☐
- de la modification simplifiée ☐

Arrêté prescrivant la modification simplifiée ☒

Délibération d'approbation :

- du PLU ☐
- de la révision du PLU ☐
- révision simplifiée du PLU ☐
- modification du PLU ☐
- modification simplifiée du PLU ☒



DATE de la DÉLIBÉRATION	04 / 04 / 2023
DATE de RÉCEPTION (délibération + dossier PLU)	
• en sous-préfecture ☐ • en préfecture ☒	07 / 04 / 2023
DATE de DÉBUT de l'AFFICHAGE EN MAIRIE ¹	11 / 04 / 2023
DATE d'INSERTION dans la PRESSE ²	13 / 04 / 2023
INSERTION de la DÉLIBÉRATION au RECUEIL des ACTES ADMINISTRATIFS ³	 / /

¹ ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes concernées (noter la date du 1^{er} affichage).
Conserver un certificat d'affichage qui précisera les dates de début et de fin d'affichage (durée minimale :
1 mois)

² Conserver la copie des insertions dans la presse

³ pour les communes de 3 500 habitants et plus (articles R2121-10 et R5211-41 du Code Général des Collectivités
Territoriales)

IV - ANNEXES

RAPPEL

ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L130-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ZONES DE NUISANCES DE BRUIT

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire 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.

LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

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.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs spécifiés par un « x » (UAx, UBx, Ax, Nx), 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.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21 000 DIJON – Tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments 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. »

DEFINITIONS

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

EXTENSION MESUREE

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

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

CONSEIL SUR LES HAIES

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, 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 :
Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
- Arbustes persistants :
Buis (*Buxus sempervirens*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Arbustes non persistants :
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Arbustes à baies comestibles :
Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)
- Arbres :
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Saule sp. (*Salix* sp.)

Eléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	Intérêt	Mode de gestion
1	Hale vive	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
2	Hale vive	VC 2 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
3	Double hale vive	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
4	Hale taillée	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
5	Arbres de hautes tiges	La vieille Poste	Ecran	Conserv. entretenir, replanter
6	Arbres	La vieille Poste	Eléments remarquables du patrimoine végétal.	Conserv. tant que bon état sanitaire
7	Hale vive	La vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
8	Hale taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
9	Hale vive	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
10	Hale taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
11	Hale vive	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
12	Hale taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
13	Hale vive	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
14	Hale taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommales	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
15	Hale vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
16	Hale vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
17	Hale vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
18	Hale vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
19	Hale vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran	Conserv. entretenir, replanter
20	Double hale taillée	CR des Yoles.	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
21	Hale taillée	VC 10 dite route des Yoles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
22	Hale taillée	Rue des Clous / rue des Yoles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
23	Arbre isolé	Rue des Clous	Elément remarquable du patrimoine végétal.	Conserv. tant que bon état sanitaire
24	Hale	VC 8	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
25	Hale taillée	Rue de Louet	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
26	Mur en pierres	Rue de Louet	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
27	Mur en pierres	Rue de Louet	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
28	Mur en pierres	Rue du Village	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
29	Mur en pierres	Rue des Clous / Chaume de Mars	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. tant que bon état sanitaire
30	Arbres	Rue des Clous	Patrimoine végétal. Accompagne la voie.	Conserv. entretenir, replanter
31	Hale	Rue de Bel Air	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, replanter
32	Hale	Rue de l'Enfer	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, replanter
33	Hale taillée	Rue des Fontenilles / Chaume de Mars	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir. Aucune ouverture
34	Mur	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir. Aucune ouverture
35	Mur	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, replanter
36	Parc	Rue du Soufflet	Patrimoine végétal. Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserv. entretenir, replanter
37	Parc	Rue du Soufflet	Patrimoine végétal. Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserv. entretenir, replanter
38	Pigeonnier	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg.	Conserv. entretenir.
39	Mur enduit	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir. Aucune ouverture
40	Mur enduit	Rue du Fournil	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir

41	Mur enduit	Place de l'Eglise	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir
42	Croix	Place de l'Eglise	Patrimoine bâti. Identité du bourg.	Conserv. entretenir
43	Mur en pierres	Rue Saint-Vincent	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
44	Mur en pierres	Arrière de la poste	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
45	Jardins	De l'arrière de la poste au ch. du Puits	Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserv. entretenir, replanter
46	Mur en pierres	Chemin du Bourg	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
47	Mur en pierres	Chemin du Bourg	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
48	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
49	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
50	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
51	Tilleuls	Parc des Feuillantines	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
52	Mur en pierres	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserv. entretenir, reconstruire
53	Hale vive	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
54	Arbre (saule)	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
55	Hale vive	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
56	Hale vive	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
57	Hale vive	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
58	Alignement d'arbres	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. tant que bon état sanitaire
59	Chênes	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
60	Hale vive + arbres	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir
61	Hale vive + arbres	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir
62	Hale	Rue du Crot de la Bouline	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
63	Hale	Rue du Crot de la Bouline	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
64	Tilleul	Rue du Crot de la Bouline	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
65	Hale taillée	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
66	Peupliers	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. tant que bon état sanitaire
67	Mur en pierres	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
68	Alignement d'acacias	Rue du Crot de la Bouline	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. entretenir
69	Saule	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, reconstruire
70	Alignement de peupliers	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine végétal.	Conserv. tant que bon état sanitaire
71	Mur	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine bâti. Constitue une limite de qualité pour la route	Conserv. tant que bon état sanitaire
72	Mur	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine bâti. Constitue une limite de qualité pour la route	Conserv. tant que bon état sanitaire
73	Saules	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine végétal. Paysage de bocage	Conserv. entretenir, reconstruire
74	Mur en pierres	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la route.	Conserv. tant que bon état sanitaire
75	Mur + hale	RD 600 - Le Biénay	Patrimoine bâti et végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, reconstruire
76	Hale vive	RD 600	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, reconstruire
77	Hale vive	VC 5 du Biénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
78	Hale vive	VC 5 du Biénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
79	Saule	VC 5 du Biénay au Pont des Pelles	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
80	Hale taillée	VC 5 du Biénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
81	Alignement d'arbres	VC 5 du Biénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. tant que bon état sanitaire
82	Végétation haute	Etangs - Prés des Granges	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. tant que bon état sanitaire
83	Végétation haute	RN 7 - Le Merault	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserv. replanter

84	Haie taillée	VC 5 du Blénay au Pont des Pailles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
85	Haie	Chemin du Soufflet	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
86	Saules	Chemin du Soufflet	Élément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
87	Haie + alignement d'arbres	Rue du Vieux Magny	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
88	Haie	Rue du Vieux Magny	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
89	Arbres	Rue du Vieux Magny	Élément remarquable du patrimoine végétal	Conserv. tant que bon état sanitaire
90	Haie	Entre rues du Vieux Magny et du Soufflet	Patrimoine végétal. Limite pour une zone à urbaniser.	Conserv. entretenir, replanter
91	Haie	Rue du Vieux Magny	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
92	Haie + arbres	Zone d'activités - RN 7	Patrimoine végétal. Limite de qualité. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
93	Haie + arbres	Zone d'activités - RD 200	Patrimoine végétal. Limite de qualité. Ecran.	Conserv. entretenir, replanter
94	Haie + arbres	RD 200 - Planchevienne	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
95	Haie vive	RD 200 - Planchevienne	Patrimoine végétal.	Conserv. entretenir, replanter
96	Parc	RD 200 - Planchevienne	Patrimoine végétal.	Conserv. tant que bon état sanitaire
97	Haie taillée	RD 200 - Planchevienne	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
98	Haie taillée	RD 200	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
99	Haie	RD 200	Patrimoine végétal.	Conserv. entretenir, replanter
100	Haie en friches + saules	RD 200	Patrimoine végétal. Accompagne le chemin rural	Conserv. entretenir, replanter
101	Double haie taillée	Chemin de Verrière	Patrimoine végétal. Accompagne le chemin rural	Conserv. entretenir, replanter
102	Haie + saules	RD 200 (Verrière)	Patrimoine végétal.	Conserv. entretenir, replanter
103	Haie	RD 200	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
104	Haie taillée	Prairie de Cussy	Patrimoine végétal.	Conserv. entretenir, replanter
105	Double haie taillée + arbres	Chemin rural de Cussy à Brignon	Patrimoine végétal. Accompagne le chemin rural	Conserv. entretenir, replanter
106	Haie vive	Chemin rural de Cussy à Brignon	Patrimoine végétal. Accompagne le chemin rural	Conserv. entretenir, replanter
107	Haie	RD 200 (La Paponnière)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
108	Arbres	Voie communale vers Crège	Patrimoine végétal. Accompagne la route	Conserv. tant que bon état sanitaire
109	Haie taillée	RD 203 vers Fonségne	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
110	Haie vive	RD 203 vers Fonségne	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserv. entretenir, replanter
111	Forêt de Cussy	Cussy	Patrimoine bâti	Préserver les caractéristiques.
112	Double alignement de platanes	Andenne RN7	Patrimoine végétal et historique.	Préserver les caractéristiques.
113	Mur en pierres	Les Piteux	Patrimoine bâti.	Conserv. entretenir, peindre possible pour ouverture.