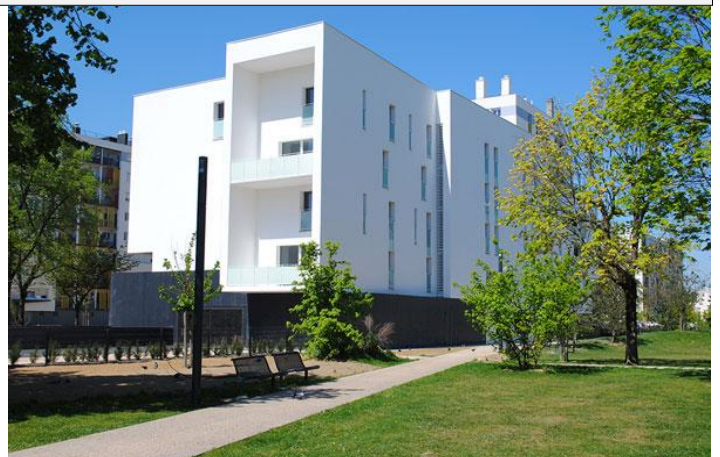




# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement



Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation



Titre 1 : Dispositions générales .....	7
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX .....	9
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....	10
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER .....	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION 12	
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	13
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	14
9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES.....	18
10. REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES ET DES AUTOROUTES .....	18
Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U » .....	19
Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » .....	39
ZONE 1AU .....	41
ZONE 2AU .....	55
Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » .....	59
Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » .....	71
Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
Titre 7: Définitions .....	100



Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles(N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

### **Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.



## **Titre 1 : Dispositions générales**

---

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MÂCON**.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement\*<sup>1</sup> de constructions existantes.

## **2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

---

### **AUTRES LEGISLATIONS**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- L'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

---

<sup>1</sup> L'astérisque renvoie aux définitions (titre 7 du règlement)



### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

---

#### RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Mâcon ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

#### MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE URBAINE

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

**Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article (hormis les articles 2.3. relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions), le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.**

## **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

---

### **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

La commune de Mâcon est concernée par des aléas faibles et moyens de retrait/gonflement des argiles.

### **SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Naturels d'inondation :

- PPRN de la Saône approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 février 2012
- PPRN de la Petite Grosne approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 février 2012.

Les dispositions des PPRN, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions des PPRN (Annexes du PLU).

### **RISQUE SISMIQUE**

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- la démolition totale est interdite,
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.
- les passages et traboules identifiés sur les documents graphiques devront être maintenus.

### PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### Espaces paysagers à valoriser

Les espaces paysagers à valoriser identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique font l'objet de prescriptions spécifiques.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants.

## **6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

#### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibérations du Conseil municipal des 16 novembre 1987 et 6 novembre 2017.

## 7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

### **Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### **Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination\* et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

### **Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Règlement

- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

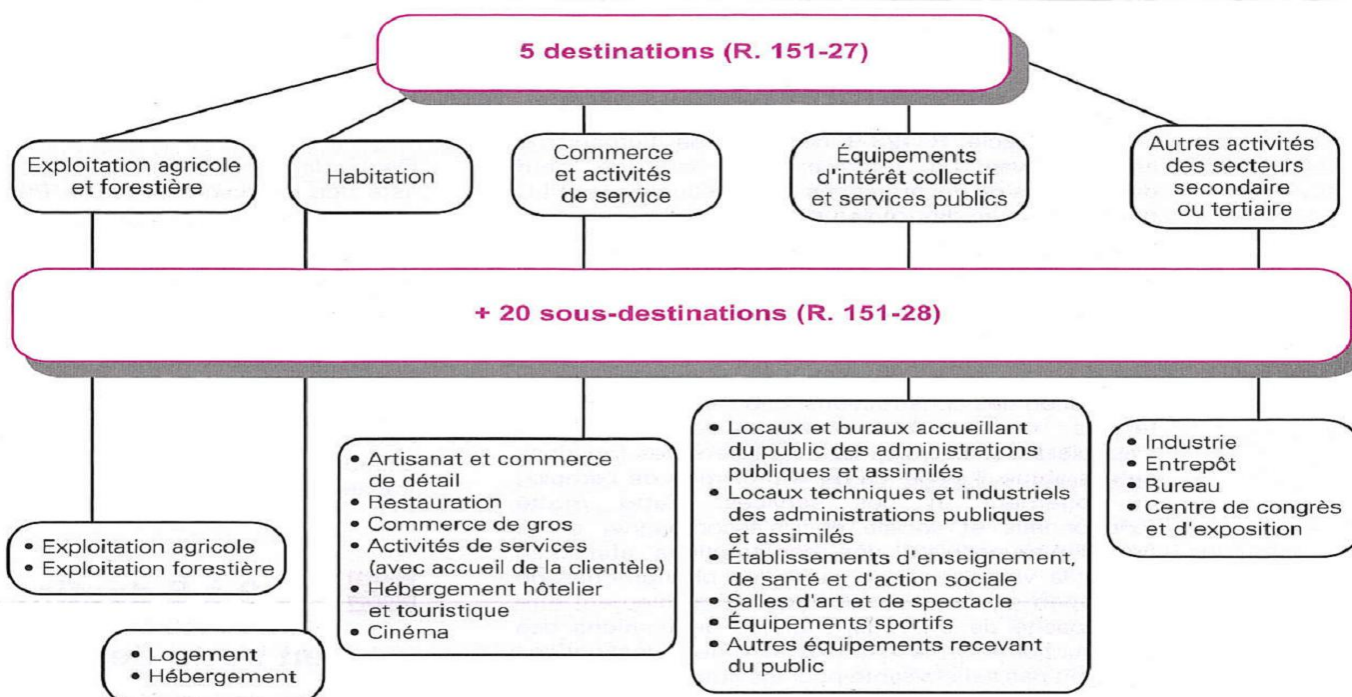
Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

## 8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination des constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination « **habitation** » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination « **commerce et activité de service** » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.



La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **9. ACCÈS LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES**

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité.

## **10. REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES ET DES AUTOROUTES**

---

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## **Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »**

---

### **Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- U 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
- U 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- U 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### **Article U2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- U 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- U 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- U 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- U 2.4. Stationnement

### **Article U3 : Equipements et réseaux**

- U 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- U 3.2. Desserte par les réseaux

## Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

### La zone urbaine est découpée en six secteurs liés aux destinations des constructions :

- Un secteur « Centralité » correspondant à la zone centrale multifonctionnelle de la ville de Mâcon.
- Un secteur « Polarités de quartiers et centres-villages » correspondant aux bourgs des communes associées et aux quartiers périphériques multifonctionnels.
- Un secteur « Mixte » correspondant à des quartiers à dominante résidentielle dotés d'une certaine mixité fonctionnelle.
- Un secteur « Résidentiel » correspondant aux zones excentrées des centralités et à dominante résidentielle.
- Un secteur « Activités économiques » correspondant aux zones dédiées aux activités.
- Un secteur « Equipements » correspondant aux zones à dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Elle est également découpée en six secteurs liés aux densités :

- Un secteur de densité « **a** » correspondant au centre **a**ncien caractérisé par une forte densité
- Un secteur de densité « **c** » correspondant aux zones d'habitat **c**ollectif caractérisées par un tissu urbain composé d'immeubles de grand gabarit
- Un secteur de densité « **e** » correspondant aux tissus urbains d'activités **e**conomiques
- Un secteur de densité « **fv** » correspondant aux tissus urbains de **f**aubourgs et de centres-**v**illages
- Un secteur de densité « **cv** » correspondant à la **c**ouronne **v**erte constituée d'espaces urbains de moyenne densité accompagnés d'une trame verte conséquente
- Un secteur de densité « **p** » correspondant à un tissu urbain **p**avillonnaire composé de maisons individuelles de faible et moyenne densités.

### La zone urbaine est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Un linéaire commercial à protéger, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme,** qui autorise le règlement du PLU à « *identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée et développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif* ».
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,** qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibérations du Conseil municipal des 16 novembre 1987 et 6 novembre 2017, conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

### La zone U est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise aux règlements des **PPRN** approuvés par arrêté préfectoral du 21 février 2012.

Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU **ET** aux PPRN annexés au PLU.

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,**
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2017.

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.**

# Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## U 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

## U 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES URBAINES	Centralité	Polarités de quartiers et centre-villages	Mixte	Résidentiel	Activités économiques	Equipements
<b>Destinations</b>						
<b>HABITATIONS</b>						
Logement						
Hébergement						
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail		C2			C6	
Restauration						
Commerce de gros						
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		C2	C3	C4		C5
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				C5	C5	C5
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				C5	C5	C5
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				C5	C5	C5
Salles d'art et de spectacles				C5	C5	C5
Équipements sportifs				C5	C5	C5
Autres équipements recevant du public				C5	C5	C5
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>						
Exploitation agricole		C5		C5	C5	
Exploitation forestière						
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>						
Industrie	C1	C1	C1			
Entrepôt						
Bureau						C7
Centre de congrès et d'exposition						

**Autorisé sans condition**   **Interdit**   **Conditionné**

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRN (annexe du PLU) et aux corridors écologiques (ci-après).

### C1 :

- Les constructions neuves sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

**C2 :** Les constructions neuves et les extensions des constructions existantes dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

**C3 :** Les constructions neuves et les extensions des constructions existantes dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

**C4 :**

- Les constructions neuves et extensions des constructions existantes sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'habitation ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

**C5 :** Sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone

**C6 :** Sous réserve que la surface de vente de chaque cellule commerciale soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>

**C7 :** Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux

**Dans les secteurs de corridors écologiques** reportés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction est interdite
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

De plus, dans ces secteurs, il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saule... Les peupliers, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

### U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Mixité sociale** : non règlementée.

**Mixité fonctionnelle** :

Dans les secteurs identifiés comme linéaire commercial à protéger, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une destination d'habitation.



## Article U2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

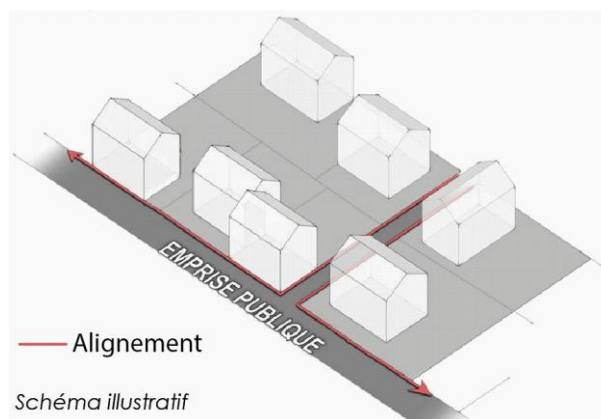
### U 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### U 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



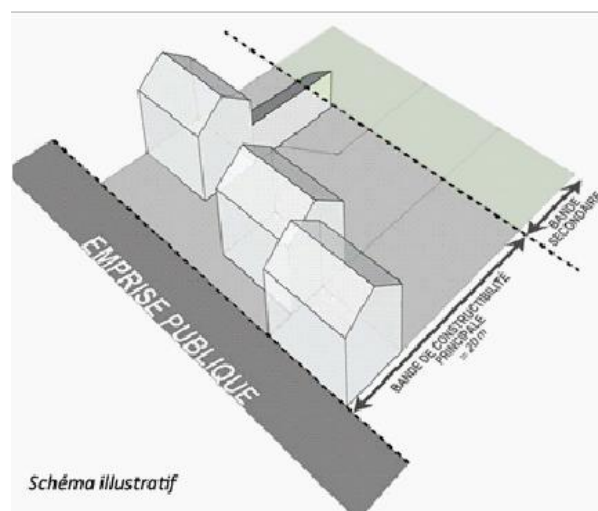
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



#### Les secteurs concernés par les bandes de constructibilité :

- secteur de densité « a » (centre ancien)
- secteur de densité « fv » (faubourgs et centre-villages)
- secteur de densité « cv » (couronne verte)

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

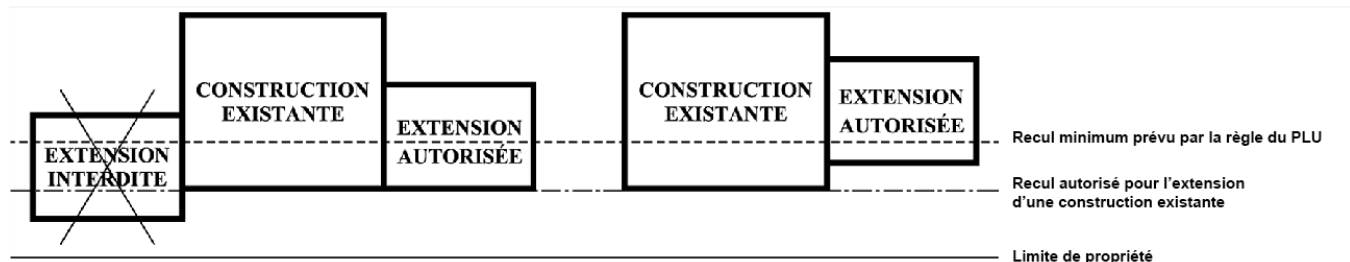
- **Secteurs de densité « a » (centre ancien) et « fv » (faubourgs et centre-villages) :**
  - o Bande de constructibilité principale : à l'**alignement** actuel ou futur
  - o Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  
- **Secteur de densité « cv » (couronne verte) :**
  - o Bande de constructibilité principale : à l'**alignement** actuel ou futur ou avec un **retrait** minimum de 3 mètres
  - o Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  
- **Secteur de densité « c » (collectif) :** à l'**alignement** actuel ou futur ou avec un **retrait** minimum de 3 mètres
  
- **Secteur de densité « e » (activités économiques) :**
  - o En retrait minimum de 30 mètres par rapport à l'emprise de la Saône
  - o En retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la D906 et de la D672
  - o En retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la bretelle de raccordement de la RCEA
  - o En retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques
  - o En retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire
  
- **Secteur de densité « p » (pavillonnaire) :** en **retrait** minimum de 3 mètres

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique. La ou les limites sur lesquelles les règles relatives aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas sont alors soumises aux règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

En présence d'un élément paysager remarquable protégé au titre des articles L.151-19 ou L.113-2 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions pourra être adaptée sous réserve de justifier qu'elle est nécessaire à la protection du paysage.



### U 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

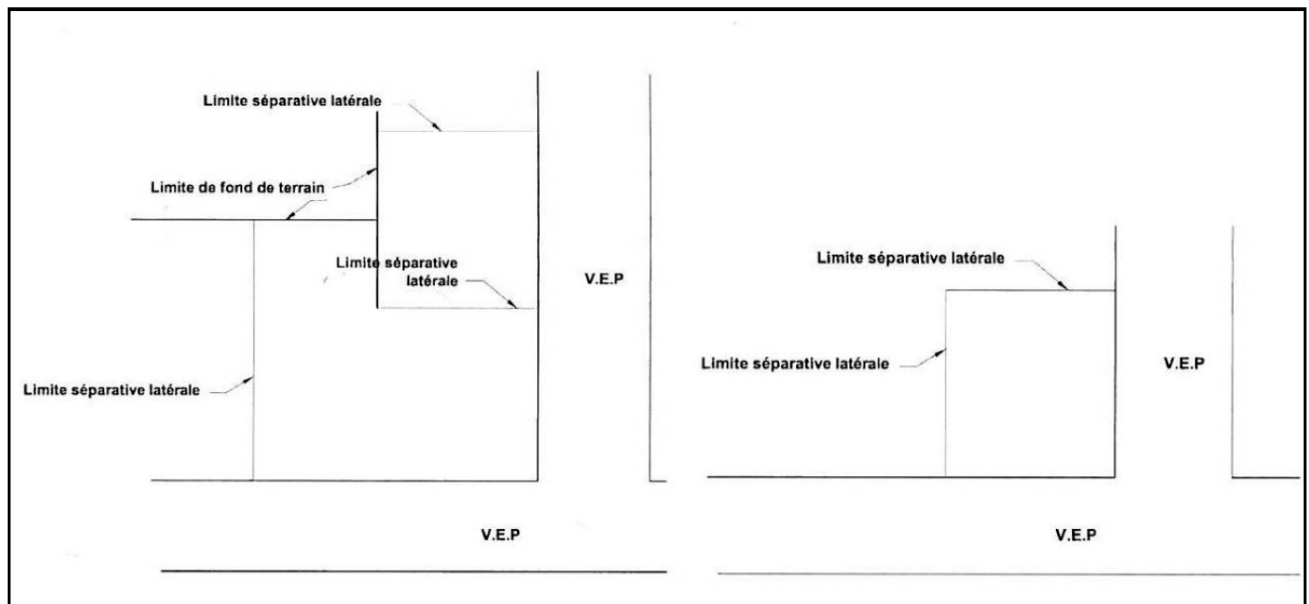
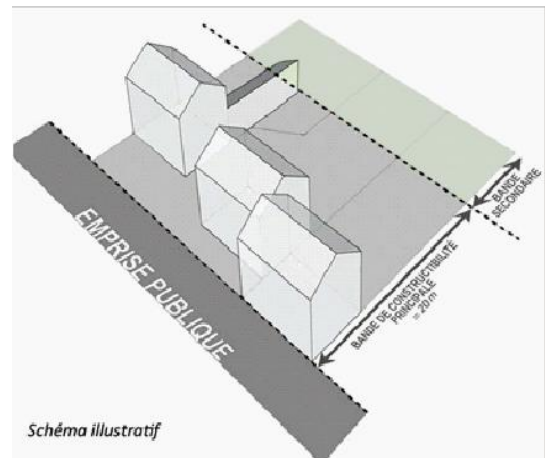
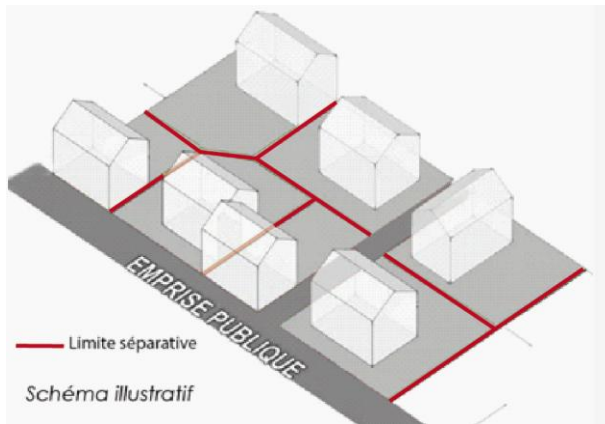


Schéma explicatif définissant les limites de fond (application  $H=L$ )

#### - Secteur de densité « a » (centre ancien)

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Bande de constructibilité principale (20 m) :
  - Sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
  - Soit sur limite à condition de s'adosser à un bâtiment voisin sans en dépasser la hauteur.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Secteurs de densité « c » (collectif)**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- S'il s'agit d'une limite séparative interne au secteur de densité « c » :
  - Soit sur limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 9 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- S'il s'agit d'une limite séparative avec un autre secteur de densité :
  - Soit sur limite séparative, à condition :
    - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
    - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur de la limite concernée mesurée depuis l'alignement.
  - Soit sur limite séparative, à condition qu'il existe, sur la limite séparative du fond voisin, une construction, et à condition de s'adosser à cette construction sans en dépasser la hauteur.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Secteurs de densité « e » (activités économiques)**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- S'il s'agit d'une limite interne au secteur de densité « e » :
  - Soit sur une limite latérale et/ou une limite de fond de parcelle
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à 4 mètres
- S'il s'agit d'une limite avec un autre secteur de densité :
  - Avec un retrait au moins égal à 10 mètres

- **Secteur de densité « fv » (faubourgs et centre-villages)**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Bande de constructibilité principale (20 m) :
  - Sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition :
    - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
    - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur totale (des deux bandes de constructibilité) de la limite concernée mesurée depuis l'alignement.
  - Soit sur limite séparative à condition qu'il existe, sur la limite séparative du fonds voisin, une construction, et à condition de s'adosser à cette construction sans en dépasser la hauteur.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Secteur de densité « cv » (couronne verte)**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Bande de constructibilité principale (20 m) :
  - Soit sur une seule limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 9 mètres en tout point du bâtiment.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit sur une ou deux limites séparatives à condition :
    - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
    - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur totale (des deux bandes de constructibilité) de la limite concernée mesurée depuis l'alignement.
  - Soit sur une ou deux limites séparatives à condition qu'il existe, sur la limite séparative du fonds voisin, une construction, et à condition de s'adosser à cette construction sans en dépasser la hauteur.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres sur limite latérale et 5 mètres sur limite de fond de parcelle.

- **Secteurs de densité « p » (pavillonnaire)**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit sur une ou deux limites séparatives à condition :
  - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
  - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur de la limite séparative.
- Soit sur une ou deux limites séparatives à condition qu'il existe, sur la limite séparative du fonds voisin, une construction, et à condition de s'adosser à cette construction sans en dépasser la hauteur.
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres sur limite latérale et 5 mètres sur limite de fond de parcelle.

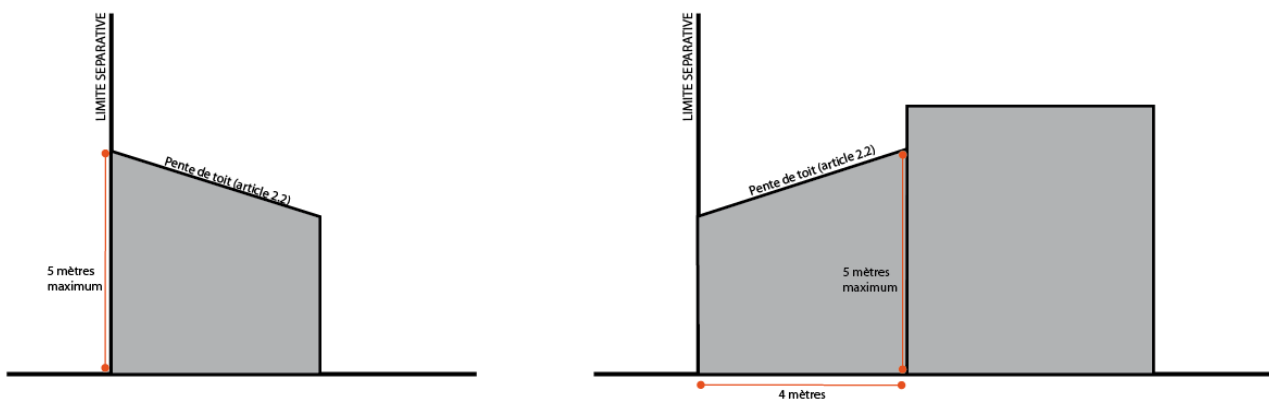
Cas particulier des constructions inférieures ou égales à 5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

- secteurs « a » (centre ancien),
- secteur « c » (collectif)
- secteur « fv » (faubourgs et centre-villages)
- secteur « cv » (couronne verte)
- secteur « p » (pavillonnaire)

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **5 mètres en tout point du bâtiment** est autorisée.

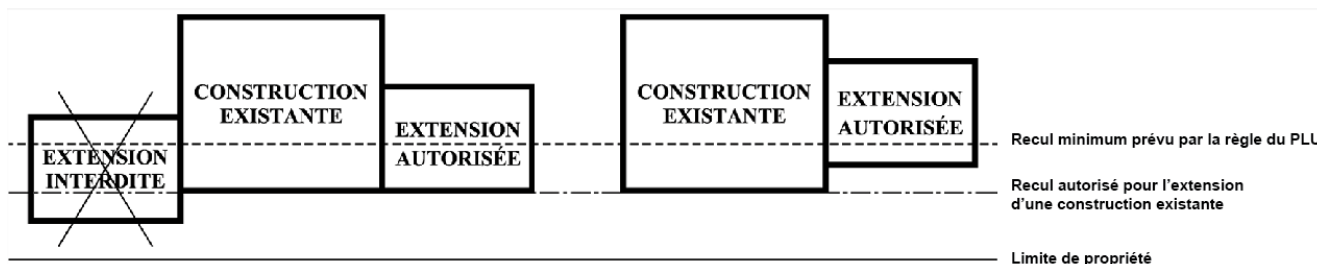
Cette limite de 5 mètres de hauteur en tout point s'applique dans une bande de 4 mètres, entre la limite de propriété et la limite de recul.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



### U 2.1.3. Implantation des constructions sur un même tènement

Dans les secteurs de densité « a » (centre ancien) et « e » (activités économiques) : non règlementé.

Dans les secteurs de densité « c » (collectif), « fv » (faubourgs et centre-villages), « cv » (couronne verte) et « p » (pavillonnaire) : la distance entre deux constructions non contiguës ayant une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> ne peut être inférieure à 8 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

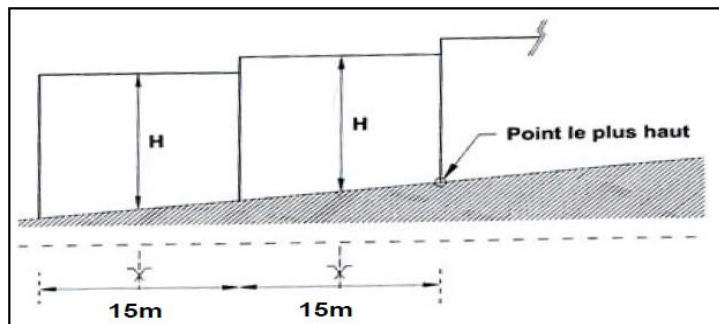
### U 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit ou l'acrotère d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol existant avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

**Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.**

**Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquences de 15 mètres maximum, au milieu de chacune des séquences.**

**Ces séquences sont à déterminer en partant du point le plus haut du terrain naturel au niveau de la construction.**



Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 2.2.

Dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation, la hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de la différence entre la cote de seuil et le terrain naturel avant travaux.

Conformément aux inscriptions figurant sur les documents graphiques, tous les secteurs font l'objet de règles de hauteur spécifiques, en raison des caractéristiques morphologiques du tissu urbain (zonage des densités).

**La hauteur maximale des constructions figure sur le document graphique (plan des densités).**

En plus des dispositions reportées sur le document graphique, la **hauteur maximale** des constructions est limitée à :

- secteur « e » (activités économiques) : 12 mètres le long des voies inférieures à 12 mètres de large
- secteur « fv » (faubourgs et centre-villages) :
  - o 9 mètres le long des voies inférieures à 8 mètres de large
  - o 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire
- Secteur « cv » (couronne verte) :
  - o 9 mètres le long des voies inférieures à 8 mètres de large
  - o 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire

Dans le cas où les dispositions ci-dessus prescrivent une hauteur différente de celle figurant sur le document graphique, la hauteur la plus basse s'applique.

**La hauteur minimale** des constructions est fixée à :

- Secteur « fv » (faubourgs et centre-villages): 4 mètres, à l'exception des annexes

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **U 2.1.5. Emprise au sol**

#### **L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.**

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m ou dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres ainsi que les piscines.

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à :

- Dans le secteur de densité « **e** » (activités économiques) : 70%
- Dans le secteur de densité « **fv** » (faubourgs et centre-villages) :
  - o Dans la bande de constructibilité principale : non réglementé
  - o Dans la bande de constructibilité secondaire : 40% de la surface de la bande de constructibilité secondaire
- Dans le secteur de densité « **cv** » (couronne verte) :
  - o Dans la bande de constructibilité principale : 70% de la surface de la bande de constructibilité principale
  - o Dans la bande de constructibilité secondaire : 30% de la surface de la bande de constructibilité secondaire
- Dans le secteur de densité « **p** » (pavillonnaire) : 35%

Dans les autres secteurs de densité, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## **U 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **U 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements devront être réalisés en veillant à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Emprise dédiée aux espaces verts dont partie en pleine terre**

Les espaces verts comprennent l'ensemble des espaces favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Ils comprennent les espaces semi-perméables tels que les toitures végétalisées, les jardins sur dalle de sous-sol, les espaces revêtus mais perméables (pavés enherbés, evergreen, stabilisé,...).

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,...).

L'emprise dédiée aux espaces verts, dont partie en pleine terre, ne doit pas être inférieure à :

- Dans le secteur de **densité « a » (centre ancien)** : non règlementé ;
- Dans les secteurs de **densité « c » (collectif)** : 40% du tènement en espaces verts dont au moins 30% du tènement en pleine terre ;
- Dans le secteur de **densité « e » (activités économiques)** : 20% du tènement en espaces verts dont au moins 10% du tènement en pleine terre ;
- Dans le secteur de **densité « fv » (faubourg et villages)** :
  - o Bande de constructibilité principale : non règlementé
  - o Bande de constructibilité secondaire : 40% de la bande de constructibilité secondaire en espaces verts dont au moins 20% de la bande de constructibilité secondaire en pleine terre.
- Dans le secteur de **densité « cv » (couronne verte)** :
  - o Bande de constructibilité principale : 10% de la bande de constructibilité principale en pleine terre.
  - o Bande de constructibilité secondaire : 50% de la bande de constructibilité secondaire en espaces verts dont au moins 35% de la bande de constructibilité secondaire en pleine terre.
- Dans le secteur de **densité « p » (pavillonnaire)** : 50% du tènement en espaces verts dont au moins 25% en tènement en pleine terre ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### *Exemple :*

*Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans le secteur de densité « p » devra être aménagé avec au moins 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont au moins 250 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les 250 m<sup>2</sup> restant peuvent être aménagés en pleine terre ou en espaces semi-perméables (stabilisé, pavés enherbés, toiture végétalisée,...).*

**Espaces paysagers à valoriser****Espaces paysagers à valoriser repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants.

**Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Les arbres adultes de haute tige abattus seront remplacés à raison de 1 pour 1.

## U 2.4. Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Cette dernière disposition ne s'applique pas au secteur de densité « **a** » (centre ancien).

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet.

### **Stationnement automobile**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Sous-destination « logement » :
  - o Secteur de densité « **a** » (centre ancien) : 1 place par logement construit
  - o Secteurs de densité « **c** » (collectif), « **fv** » (faubourg et centre-villages) et « **cv** » (couronne verte) : 1,5 place par logement
  - o Secteur de densité « **p** » (pavillonnaire) :
    - 1,5 place par logement
    - Pour toute opération supérieure à 3 logements : 1 place visiteur est exigée par tranche complète de 3 logements. *Exemple d'une opération de 7 logements : 2 places visiteurs.*
- Autres destinations et sous-destinations : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises. Pour l'évaluation des places nécessaires, il pourra être tenu compte de la desserte en transports en commun et du foisonnement des places destinées à d'autres équipements utilisés à d'autres heures.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.

<b>Destination</b>	<b>Surface minimale dédiée au stationnement des cycles</b>
Logement	1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement construits.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1,5 m <sup>2</sup> par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> construits.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public.

## Article U3 : Equipements et réseaux

### U 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Un seul accès sur les voies publiques est autorisé** en règle générale. En cas de nécessité fonctionnelle exigeant la création d'accès supplémentaires, ceux-ci sont soumis à autorisation de la commune. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Il pourra être demandé, pour des raisons de sécurité, d'implanter les portails d'accès avec un recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

## U 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Les parcelles issues de divisions foncières seront préférentiellement desservies depuis la même voie que la parcelle initiale.

#### Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRN, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussée drainante, cuve...).

Les rejets pourront être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir et seront soumis à un avis de l'autorité compétente.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---

### **Article 1AU1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- 1AU 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
- 1AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- 1AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### **Article 1AU2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- 1AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 1AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 1AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 1AU 2.4. Stationnement

### **Article 1AU3 : Equipements et réseaux**

- 1AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 1AU 3.2. Desserte par les réseaux

### **Article 2AU1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- 2AU 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
- 2AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- 2AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### **Article 2AU2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- 2AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 2AU 2.4. Stationnement

### **Article 2AU3 : Equipements et réseaux**

- 2AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 2AU 3.2. Desserte par les réseaux





## ZONE 1AU

---

### Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle comprend différents secteurs :

- **Secteur 1AUa :**
  - o Loché-Village, à vocation résidentielle
  - o Sennecé-les-Mâcon (village), à vocation résidentielle : partie Sud
- **Secteur 1AUb :**
  - o Saint-Jean-le-Priche (Route des Molards), à vocation résidentielle
  - o Sennecé-les-Mâcon (village), à vocation résidentielle : partie Nord
  - o Hauts-de-Chailloux, à vocation résidentielle
- **Secteur 1AUc :**
  - o Val de Bioux, à vocation résidentielle
  - o Champlevert, à vocation résidentielle
  - o Grand Sud, à vocation résidentielle
- **Secteur 1AUd :**
  - o Sennecé-les-Mâcon (Rue Dorel), à vocation économique
  - o Loché, zone d'activités ; à vocation économique
  - o Saint-Jean-le-Priche (Route de Saint-Martin), à vocation économique
- **Secteur 1AUe :**
  - o Saint-Jean-le-Priche (Route de Mâcon), à vocation économique

Ces secteurs bénéficient dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen terme.

Leur urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone 1AU est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports.
- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal des 16 novembre 1987 et 6 novembre 2017.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibérations du Conseil Municipal du 17 décembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU, sauf stipulations contraires.

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES AUa	1AUa 1AUb	1AUc	1AUd	1AUe
<b>Destinations</b>				
<b>HABITATIONS</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail			C6	
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C4	C3		
Hébergement hôtelier et touristique				
Cinéma				
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C5		C5	C5
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C5		C5	C5
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C5		C5	C5
Salles d'art et de spectacles	C5		C5	C5
Équipements sportifs	C5		C5	C5
Autres équipements recevant du public	C5		C5	C5
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole			C5	C5
Exploitation forestière				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie		C1		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

**Autorisé sans condition** **Interdit** **Conditionné**

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRN (annexe du PLU) et aux corridors écologiques (ci-après).

**C1** : Les constructions neuves sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**C3** : Les constructions neuves dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**C4** : Les constructions neuves sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'habitation ;

**C5** : Sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone

**C6** : Sous réserve que la surface de vente de chaque cellule commerciale soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>

**Dans les secteurs de corridors écologiques** reportés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction est interdite
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

De plus, dans ces secteurs, il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saule... Les peupliers, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

### **AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

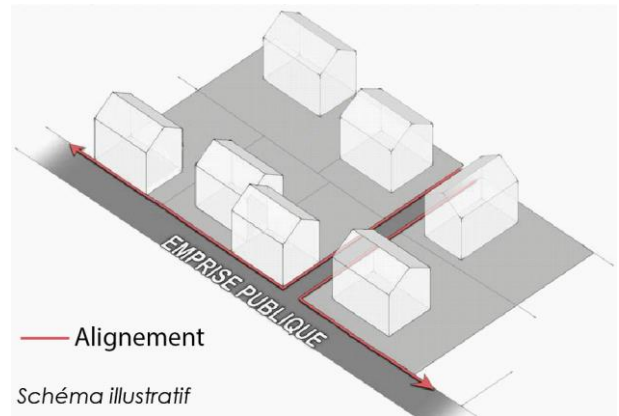
### 1AU 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### 1AU 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



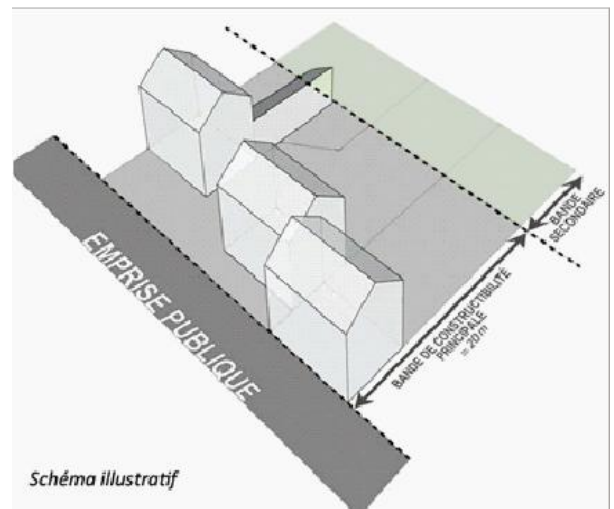
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



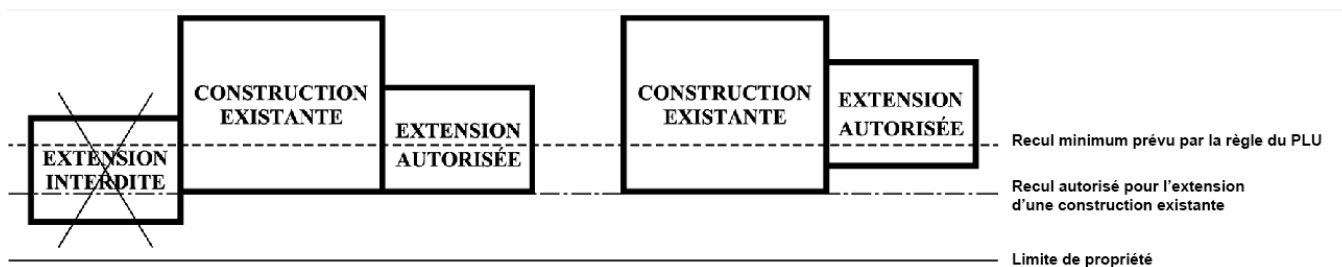
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront :

- **Dans les secteurs 1AUa et 1AUc** : à l'**alignement\*** actuel ou futur ou en **retrait** minimum de 3 mètres
- **Dans le secteur 1AUb** : en **retrait** minimum de 3 mètres
- **Dans le secteur 1AUd et 1AUe** : en **retrait** minimum de 6 mètres

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique. La ou les limites sur lesquelles les règles relatives aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas sont alors soumises aux règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



### 1AU 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

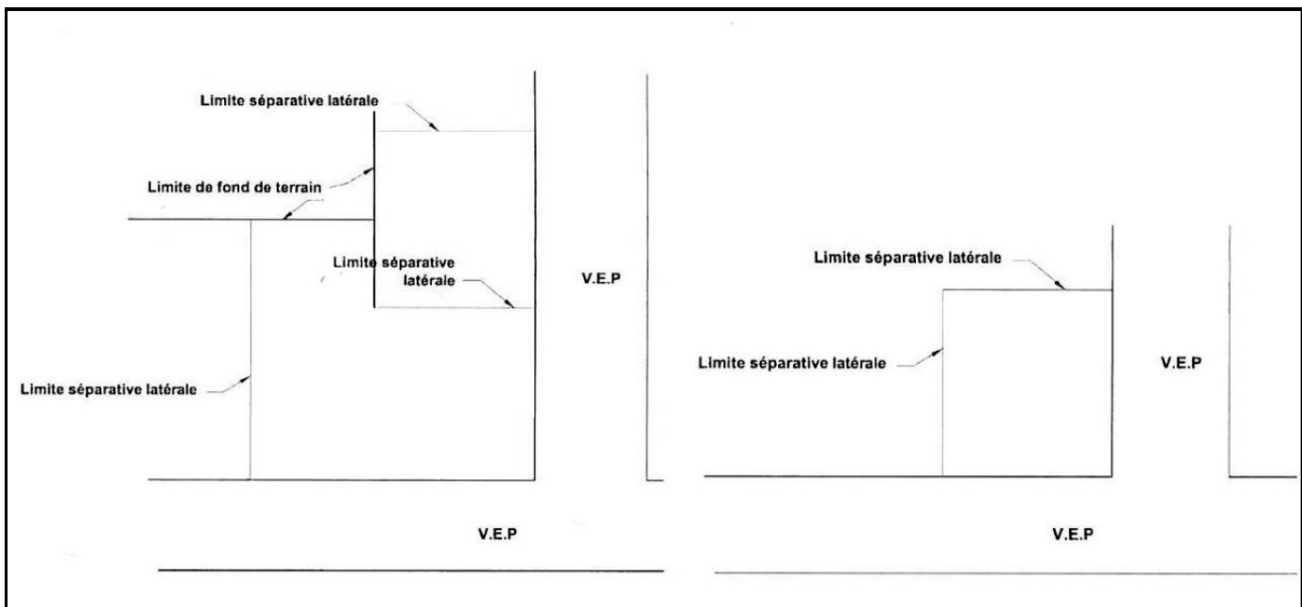
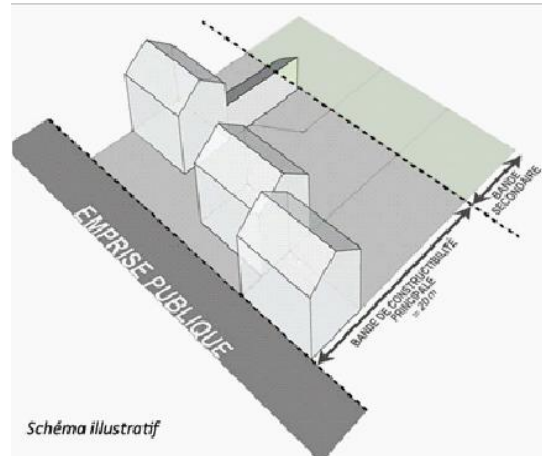
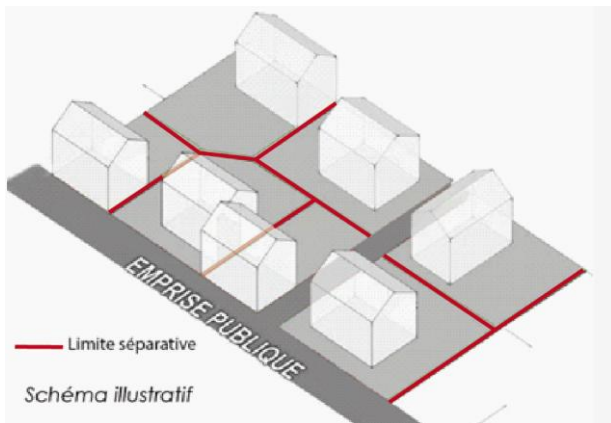


Schéma explicatif définissant les limites de fond (application H=L)

- **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- o Soit sur une ou deux limites séparatives à condition :
  - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
  - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur de la limite séparative.
- o Soit sur une ou deux limites séparatives à condition qu'elle soit édifiée simultanément à une construction voisine sur la même limite séparative et à condition de jouxter cette construction.
- o Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres sur limite latérale et 5 mètres sur limite de fond de parcelle.

- **Dans le secteur 1AUc :**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Bande de constructibilité principale (20 m) :
  - Soit sur une seule limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 9 mètres en tout point du bâtiment.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit sur une ou deux limites séparatives à condition :
    - que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 5 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.
    - que la longueur totale des constructions en appui sur limites séparatives n'excède pas la moitié de la longueur totale (des deux bandes de constructibilité) de la limite concernée mesurée depuis l'alignement.
  - Soit sur une ou deux limites séparatives à condition qu'elle soit édifée simultanément à une construction voisine sur la même limite séparative et à condition de jouxter cette construction.
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres sur limite latérale et 5 mètres sur limite de fond de parcelle.

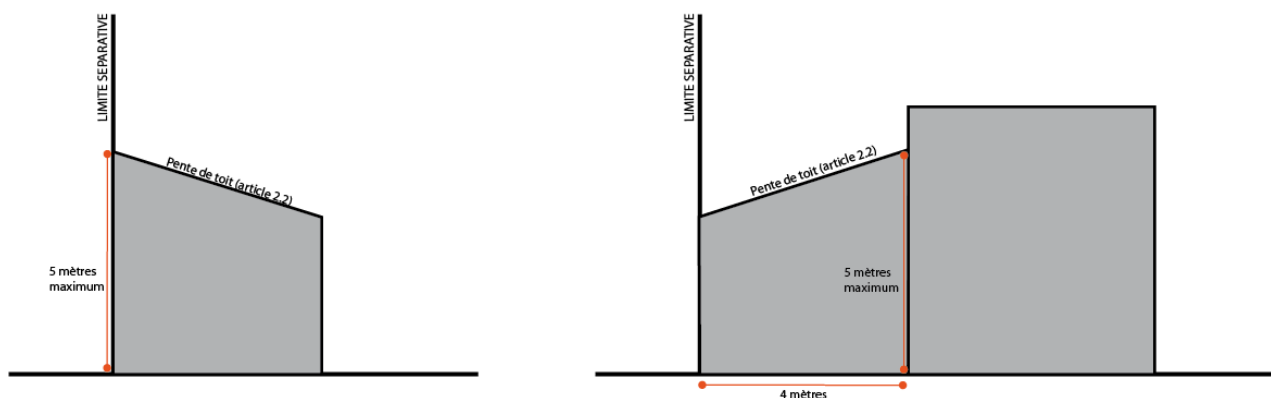
- **Dans les secteurs 1AUd et 1AUe :**

- S'il s'agit d'une limite avec un secteur de densité autre que « e » (activités économiques) ou autre secteur de la zone 1AU :
  - En retrait au moins égal à 10 mètres
- S'il s'agit d'une limite interne au secteur 1AUe ou d'une limite avec un secteur de densité « e » :
  - Soit sur une limite séparative et/ou une limite de fond de parcelle
  - Soit en retrait, à une distance au moins égale à 5 mètres

Cas particulier des constructions inférieures à 5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

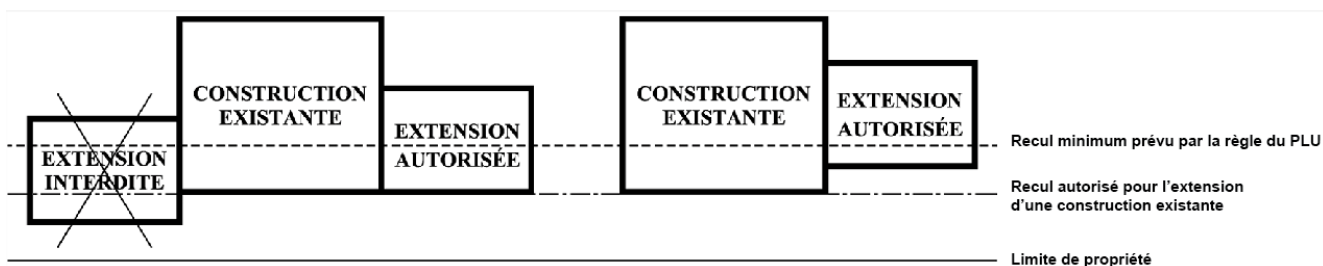
La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **5 mètres en tout point du bâtiment** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension





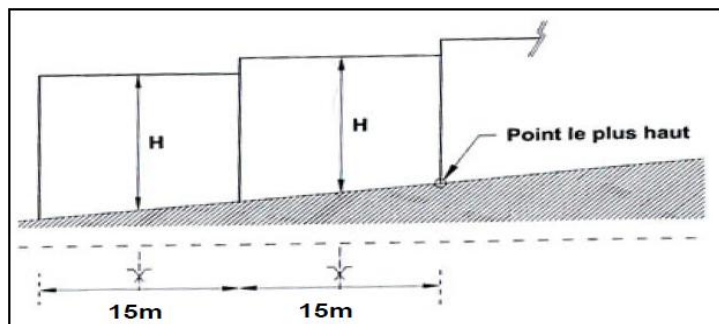
### 1AU 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit ou l'acrotère d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol existant avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

**Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.**

**Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquences de 15 mètres maximum, au milieu de chacune des séquences.**

**Ces séquences sont à déterminer en partant du point le plus haut du terrain naturel au niveau de la construction.**



Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 2.2.

Dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation, la hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de la différence entre la cote de seuil et le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à :**

- **Dans les secteurs 1AUa et 1AUd :** 9 mètres maximum
- **Dans le secteur 1AUb :** 7 mètres maximum
- **Dans le secteur 1AUc :** 12 mètres maximum
- **Dans le secteur 1AUe :** 21 mètres maximum

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **1AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **1AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements devront être réalisés en veillant à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Emprise dédiée aux espaces verts dont partie en pleine terre**

Les espaces verts comprennent l'ensemble des espaces favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Ils comprennent les espaces semi-perméables tels que les toitures végétalisées, les jardins sur dalle de sous-sol, les espaces revêtus mais perméables (pavés enherbés, evergreen, stabilisé,...).

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,...).

L'emprise dédiée aux espaces verts, dont partie en pleine terre, ne doit pas être inférieure à :

- Dans le secteur **1AUa** :
  - o Bande de constructibilité principale : non réglementé
  - o Bande de constructibilité secondaire : 40% de la bande de constructibilité secondaire en espaces verts dont au moins 20% de la bande de constructibilité secondaire en pleine terre.
- Dans le secteur **1AUb** : 50% du tènement en espaces verts dont au moins 25% du tènement en pleine terre ;
- Dans le secteur **1AUc** :
  - o Bande de constructibilité principale : 10% de la bande de constructibilité principale en pleine terre.
  - o Bande de constructibilité secondaire : 50% de la bande de constructibilité secondaire en espaces verts dont au moins 35% de la bande de constructibilité secondaire en pleine terre.
- Dans les secteurs 1AUd et 1AUe : 20% du tènement en espaces verts dont au moins 10% du

tènement en pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Exemple :*

*Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans le secteur de densité « 1AUb » devra être aménagé avec au moins 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont au moins 250 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les 250 m<sup>2</sup> restant peuvent être aménagés en pleine terre ou en espaces semi-perméables (stabilisé, pavés enherbés, toiture végétalisée, ...).*

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Les arbres adultes de haute tige abattus seront remplacés à raison de 1 pour 1.

## 1AU 2.4. Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet.

### **Stationnement automobile**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions et créations de logements :
  - o **Secteur 1AUb** :
    - 1,5 place par logement
    - Pour toute opération supérieure à 3 logements : 1 place visiteur est exigée par tranche de 3 logements. *Exemple d'une opération de 7 logements : 2 places visiteurs.*
  - o **Secteurs 1AUa et 1AUc** :
    - 1,5 place par logement
- Autres destinations et sous-destinations : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises. Pour l'évaluation des places nécessaires, il pourra être tenu compte de la desserte en transports en commun et du foisonnement des places destinées à d'autres équipements utilisés à d'autres heures.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.

<b>Destination</b>	<b>Surface minimale dédiée au stationnement des cycles</b>
Logement	1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement construits.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1,5 m <sup>2</sup> par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> construits.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 1AU 3.1.Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Un seul accès sur les voies publiques est autorisé** en règle générale. En cas de nécessité fonctionnelle exigeant la création d'accès supplémentaires, ceux-ci sont soumis à autorisation de la commune. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Il pourra être demandé, pour des raisons de sécurité, d'implanter les portails d'accès avec un recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

## 1AU 3.2.Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRN, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussée drainante, cuve...).

Les rejets pourront être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir et seront soumis à un avis de l'autorité compétente.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **ZONE 2AU**

---

### **Caractéristiques de la zone**

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour la rendre urbanisable à court ou moyen terme.

Elle comprend :

- un secteur 2AUa à vocation d'habitation dont l'urbanisation est soumise à une révision du PLU
- un secteur 2AUe à vocation d'activités économiques dont l'urbanisation est soumise à une révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres et aériennes de transports.
- Le Droit de Prémption Urbain mis en place par délibérations en Conseil Municipal des 16 novembre 1987 et 6 novembre 2017.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU, sauf stipulations contraires.

# Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 2AU 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1.2 sont interdites.

## 2AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation:
- **Les annexes** à l'habitation, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

## 2AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé.



## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **2AU 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions**

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Non réglementé.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Non réglementé.

#### ***Hauteur des constructions***

Non réglementé.

### **2AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Non réglementé.

### **2AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Non réglementé.

### **2AU 2.4. Stationnement**

---

Non réglementé.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### **2AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Non réglementé.

### **2AU 3.2. Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.

## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---

### **Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- A 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
- A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### **Article A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- A 2.4. Stationnement

### **Article A3 : Equipements et réseaux**

- A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- A 3.2. Desserte par les réseaux



## **ZONE A**

---

### **Caractéristiques de la zone**

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone A est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports et aériennes.
- Le risque inondation : elle est soumise au règlement des PPRN

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

# Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

## A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES A	
<b>Destinations</b>	
<b>HABITATIONS</b>	
Logement	C1
Hébergement	C1
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	C3
Exploitation forestière	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

**Interdit**   **Conditionné**

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRN (annexe du PLU) et aux corridors écologiques (ci-après).

### **C1 : Sont autorisés :**

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- **Les annexes** à l'habitation, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une

piscine par tènement.

**C2** : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

**C3** : Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées.

**Dans les secteurs de corridors écologiques** reportés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction est interdite
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

De plus, dans ces secteurs, il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saule... Les peupliers, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

### **A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Mixité sociale :**

Non règlementée.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

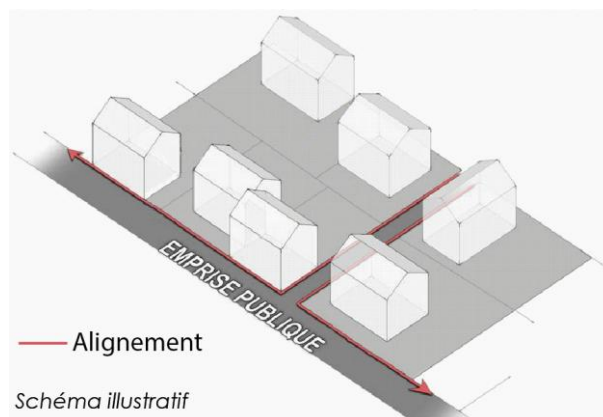
### A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### A 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines



### A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

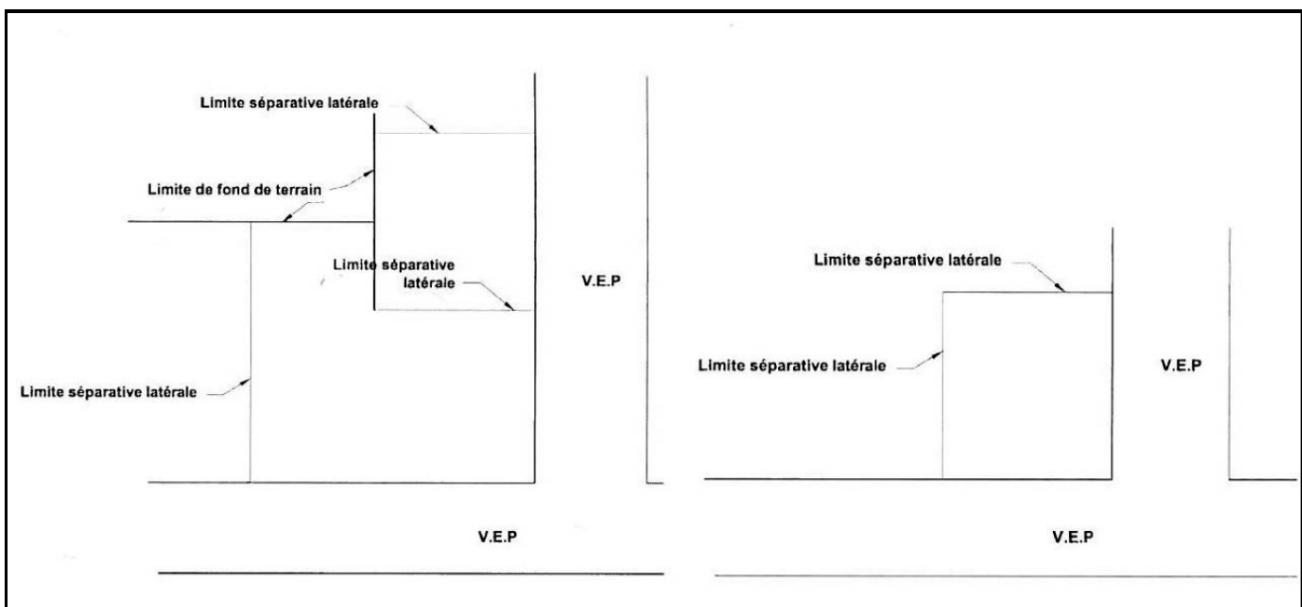
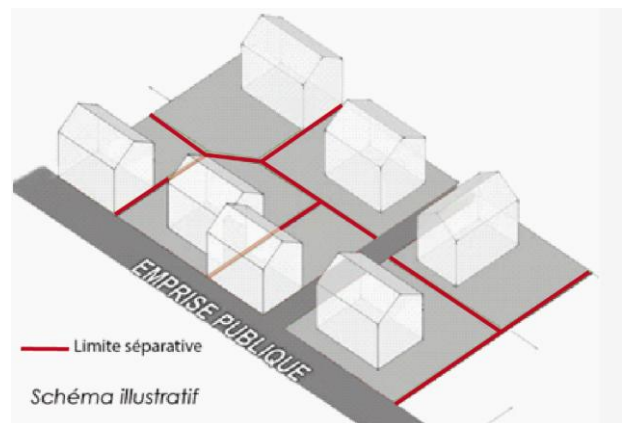


Schéma explicatif définissant les limites de fond (application H=L)

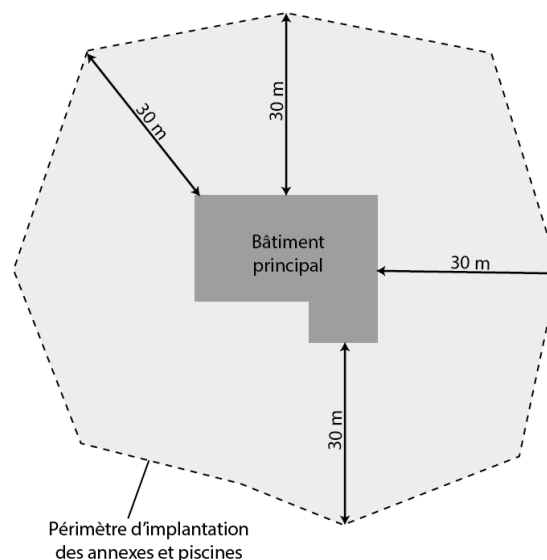
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines.

### A 2.1.3. Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



### A 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit ou l'acrotère d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol existant avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.

Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 2.2.

Dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation, la hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de la différence entre la cote de seuil et le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation
- **3 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation
- **12 mètres** pour les constructions à usage agricole.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements devront être réalisés en veillant à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

#### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

### **A 2.4. Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article 3 : équipements et réseaux

### A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Un seul accès sur les voies publiques est autorisé** en règle générale. En cas de nécessité fonctionnelle exigeant la création d'accès supplémentaires, ceux-ci sont soumis à autorisation de la commune. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Il pourra être demandé, pour des raisons de sécurité, d'implanter les portails d'accès avec un recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

## A 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---

### **Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- N 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
- N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

### **Article N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- N 2.4. Stationnement

### **Article A3 : Equipements et réseaux**

- N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- N 3.2. Desserte par les réseaux

## ZONE N

---

### Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- **Un secteur NL** correspondant à la partie la plus naturelle de la polarité d'équipements Parc Nord
- **Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ne1** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- **Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ne2** correspondant à la zone de loisirs de Loché

La zone N est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transport et aériennes.
- Le risque inondation : elle est soumise au règlement du PPRN
- Un périmètre de protection des captages d'eau potable

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.



## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES N			
Destinations	N	Ne	NL
<b>HABITATIONS</b>			
Logement	C1		
Hébergement	C1		
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			C4
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C2	C4
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			C4
Salles d'art et de spectacles			C4
Équipements sportifs			C4
Autres équipements recevant du public		C3	C4
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

**Interdit**   **Conditionné**

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux PPRN (annexe du PLU) et aux corridors écologiques (ci-après).

#### **C1 : Sont autorisés :**

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **La réfection et l'adaptation** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante ;
- **L'extension** des constructions pour un usage d'habitation:
- **Les annexes** à l'habitation, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement.
- **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

**C2** : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages

**C3** : à condition d'être liées aux activités et usages existants sur le tènement

**C4** : à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs de corridors écologiques** reportés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction est interdite
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

De plus, dans ces secteurs, il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saule... Les peupliers, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

### **N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### **Mixité sociale :**

Non règlementée.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

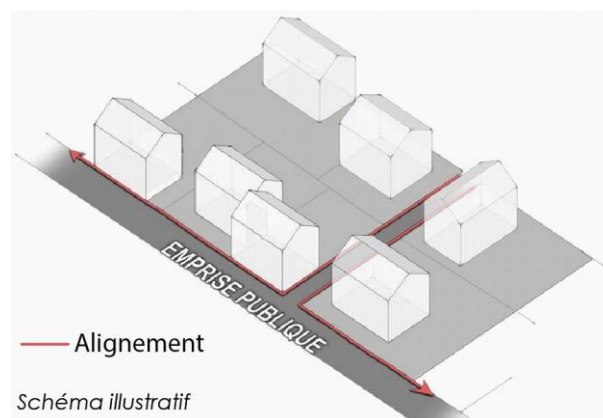
### N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### N 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines

## N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

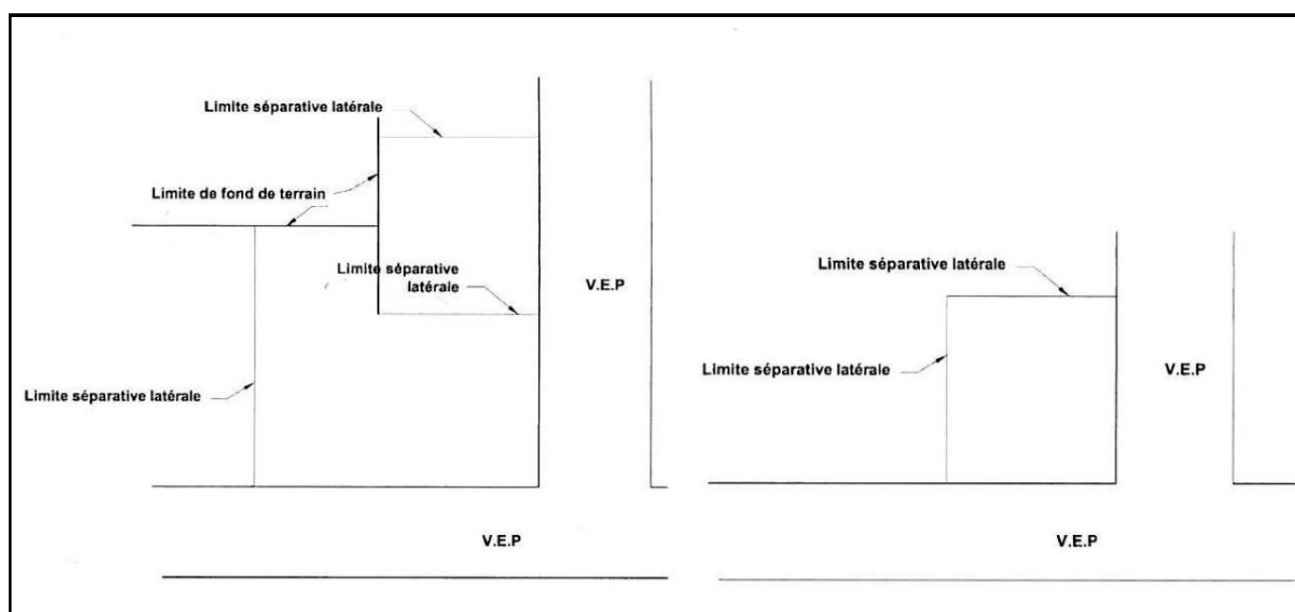
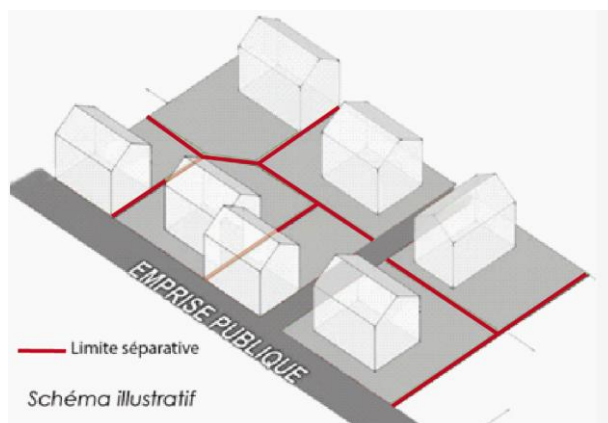


Schéma explicatif définissant les limites de fond (application H=L)

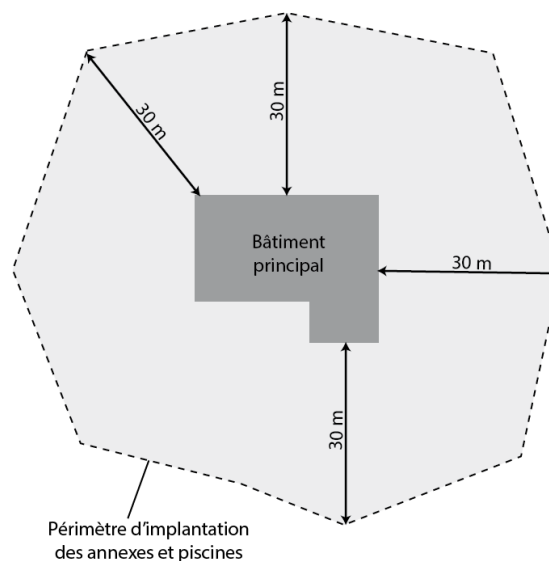
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines

### N 2.1.3. Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



### N 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit ou l'acrotère d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol existant avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.

Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 2.2.

Dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation, la hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de la différence entre la cote de seuil et le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation
- **3 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation
- **12 mètres** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans la zone N et le secteur NL : non règlementé
- Dans le secteur Ne1 : 1,5%
- Dans le secteur Ne2 : 3%

### **N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les constructions et aménagements devront être réalisés en veillant à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

#### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

### **N 2.4. Stationnement**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article 3 : équipements et réseaux

### N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Un seul accès sur les voies publiques est autorisé** en règle générale. En cas de nécessité fonctionnelle exigeant la création d'accès supplémentaires, ceux-ci sont soumis à autorisation de la commune. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Il pourra être demandé, pour des raisons de sécurité, d'implanter les portails d'accès avec un recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

## N 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.



**Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---



Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal et à toutes les nouvelles constructions, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics ou ceux mentionnés dans l'article ci-après.

## Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé** ne correspondant pas au territoire local, sont interdites.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

## Implantation, terrassement, accès

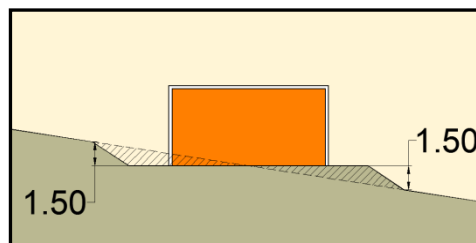
L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **1 m** pour les terrains ayant une pente moyenne inférieure à 10%
- **1,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne comprise entre 10% et 15%
- **2 m** pour les terrains ayant une pente moyenne supérieure à 15%



La hauteur des déblais/remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Des hauteurs différentes de déblais/remblais pourront être accordées pour les bâtiments agricoles et pour les bâtiments d'activités économiques.



- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

**Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.

Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).**

Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,

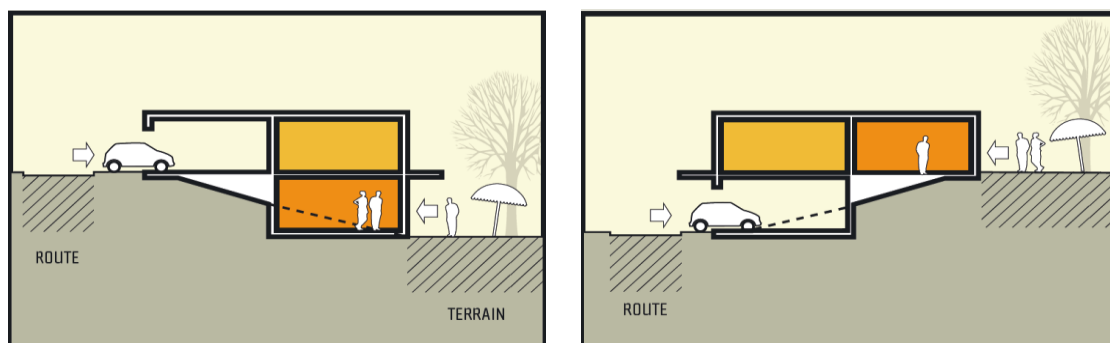


Enrochement de type cyclopéen

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle :** l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

## Abords des constructions

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

#### Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région, ne correspondant pas au territoire local, est interdit.

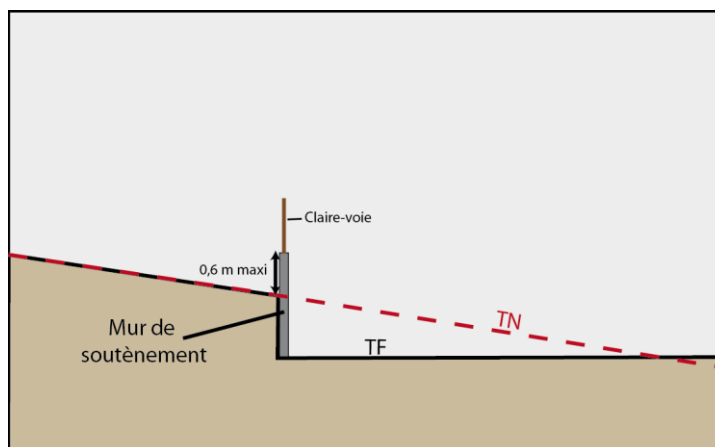
L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Dans toutes les zones, lorsque la différence de niveau entre deux fonds privés voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.



**Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts** : carreau de plâtre, aggloméré, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

### Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les clôtures prendront la forme :

- Soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) doublée ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, avec un mur-bahut ou non de 0,80 maximum**. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 m**.
- Soit d'un **mur d'une hauteur n'excédant pas 2 m**, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierre.
- Soit, uniquement pour les limites séparatives, des **panneaux de clôture opaques ou à claire-voie, d'une hauteur maximale de 2 m**.



*Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage*

Dans les zones d'activités, la hauteur des clôtures peut être majorée jusqu'à 3,5 mètres pour des motifs de sécurité ou d'impact visuel lié au stockage.

### Dans les zones agricoles et naturelles

Les clôtures prendront la forme d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,60 m**,

## **Aspect des constructions**

### **Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avoisinantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

Les extensions de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

### **Toitures:**

#### **Pour l'ensemble des constructions :**

**Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas de la **création d'une terrasse intégrée dans la toiture à pente existante** (type tropézienne), il est exigé un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la ligne d'égout de toit donnant sur le domaine public.

#### **Toitures inclinée (dont la pente est supérieure à 10%) :**

- **Les toitures devront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 45%** dans le sens convexe.
- **Les toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou plates de ton brun, rouge ou rouge nuancé en harmonie avec l'environnement existant. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes secondaires lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un seul pan de toiture.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

#### **Dans les secteurs de densité « e » (activités économiques)**

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

## **Façades :**

**Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les façades devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

**En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus**, cette dernière devra faire l'objet d'un "**séquençage**", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Cette dernière disposition ne s'applique pas au secteur de densité « e » (activités économiques).

### Gaine de cheminée :

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### Descentes d'eaux pluviales :

Elles seront placées de façon à être le moins visible possible, sauf impossibilité technique. Leur intégration sera dans tous les cas la plus harmonieuse possible.

### Tuyauterie :

Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade.



## **Éléments techniques**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles...) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume,
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible.

Les éléments techniques (les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures, et habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **Energies renouvelables**

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

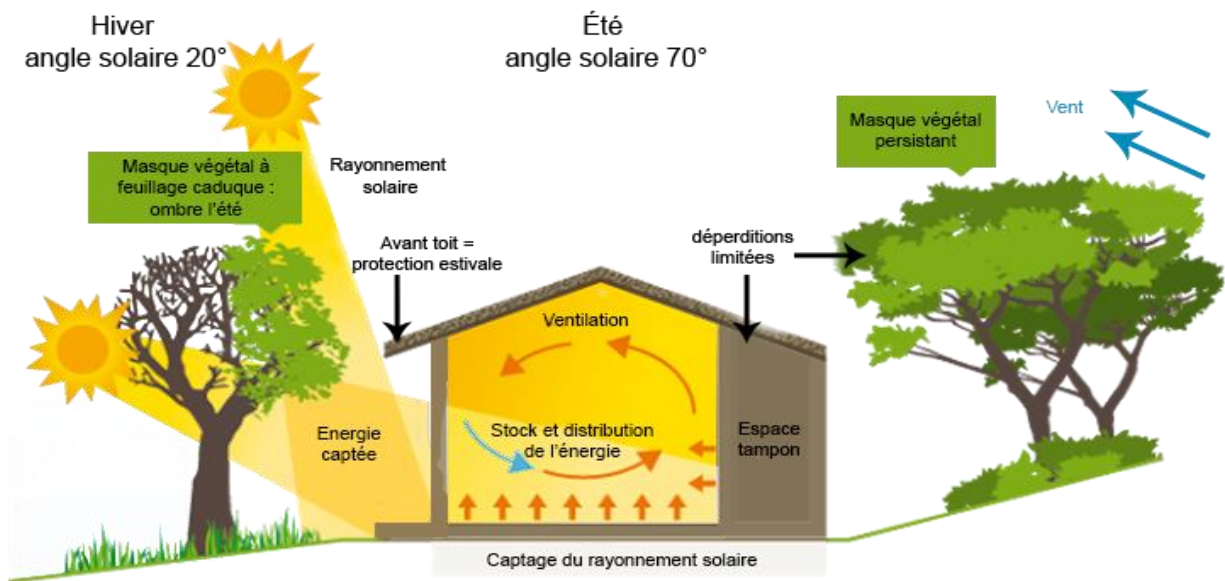
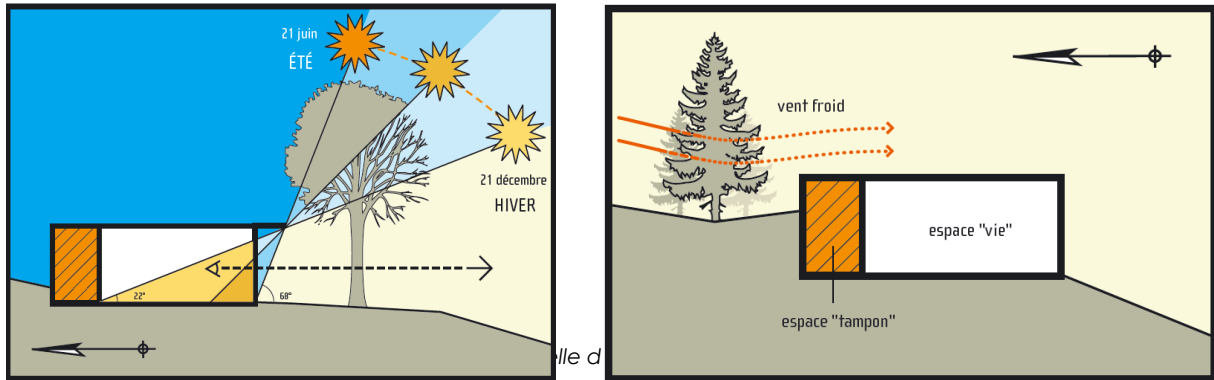
- En toiture, ces panneaux seront intégrés à la pente de la toiture.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures.

## Performances énergétiques

Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions pourra être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration :** optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été.



Principes d'une conception bioclimatique

## **Dispositions particulières applicables aux constructions et secteurs repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial :

### **1. Prescriptions spécifiques applicables aux immeubles à sauvegarder et à mettre en valeur**

#### **Edifices repérés comme « immeubles remarquables à sauvegarder et à mettre en valeur »**

Ce sont des immeubles remarquables, par leur histoire, leur architecture ou leur décor, pour tout ou partie des éléments les composant, valorisant les ensembles urbains ou paysagers et représentatifs d'une époque ou d'une technique.

Ces édifices sont à conserver et mettre en valeur. Seule la démolition d'éléments sans intérêt patrimonial peut être admise.

Les travaux de restauration, d'aménagement, de modification, sont à réaliser avec soin en respectant les architectures originelles et les modes de mise en œuvre spécifiques à ces édifices.

Certaines modifications pouvant notamment entraîner des démolitions partielles ou extensions peuvent être admises si ces travaux valorisent l'intérêt patrimonial et l'architecture de l'immeuble ou sa façade, en cohérence avec les édifices environnants.

L'adjonction d'une construction limitée, d'une installation ou d'un équipement peut être admise, à titre exceptionnel, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial et à l'architecture de l'immeuble.

#### Conservation et entretien des immeubles à pans de bois apparents ou enduits

Il est interdit de ravalier par un enduit les immeubles à pans de bois construits à l'origine à colombages apparents.

Les charpentes seront maintenues ou le cas échéant restituées, de même que les éléments de modénature ou de sculpture.

Les matériaux de remplissage ne devront pas rester apparents. Les bois de charpente devront se détacher sur un enduit plus clair, dans les tons ocre, arasé au même nu.

#### Conservation et entretien des immeubles anciens en pierre de taille

Les constructions et ouvrages, construits à l'origine en pierre de taille apparente, devront être conservés et restaurés. Les matériaux utilisés devront se rapprocher le plus possible par leur aspect, leur couleur et leur nature de la pierre d'origine de la construction.

Les éléments d'architecture et de sculpture remarquable répertoriés sur les documents graphiques, ne devront être ni détruits, ni masqués, ni déplacés. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

Les enduits et joints seront arasés au nu des parements, ou arrêtés selon le tracé des modénatures. Ils seront réalisés dans une teinte et une finition proche de celle de la pierre. Il est interdit de peindre les pierres, à l'exception des badigeons.

## Couvertures

Les couvertures et leurs sujétions devront s'accorder avec l'architecture des édifices dans la majorité des cas. Aucun décaissé de toiture ne sera admis.

Les châssis de toiture seront encastrés. Leur surface sera limitée à 1m<sup>2</sup>.

Les matériaux employés seront respectueux des trames et teintes d'origine.

## Ravalements et isolations par l'extérieur

Les ravalements devront s'accorder avec l'architecture des édifices et dans la majorité des cas, les enduits seront talochés, de teinte sable, ocre,...

Tout raccord avec des éléments en pierre type encadrements, chaînes d'angle, etc... se fera au nu des pierres.

## Menuiseries

Les menuiseries devront s'accorder avec l'architecture des édifices. Elles seront réalisées en bois.

## Façades commerciales

Les devantures ne pourront être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée soit par les bandeaux ou corniches existantes, soit arrêtée à 0,30 m en dessous des appuis de baie du 1er étage.

La composition des façades commerciales devra suivre le rythme et la composition des immeubles.

Les chaînes, piédroits ou piliers mitoyens seront laissés dégagés. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures seront restitués.

Les devantures en avancée ne devront pas présenter une saillie supérieure à 16cm.

## Dispositifs hors combles - antennes

Lors de l'aménagement des immeubles, les antennes seront groupées par antennes collectives. Leur position sera étudiée pour qu'elles soient peu visibles ou pour qu'elles soient incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettront. Les antennes paraboliques seront dissimulées afin de ne pas être visibles de l'espace public.

## Les clôtures

Tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés selon des dispositions accordées à l'immeuble du tènement et contribuer à maintenir ou rétablir la continuité du front de rue.

Les clôtures anciennes, en pierre ou fer forgé, devront être conservées.

## **2. Prescriptions spécifiques applicables aux passages et traboules identifiées sur les documents graphiques**

Ces passages seront maintenus, établis ou le cas échéant, rétablis lors des opérations d'aménagement.

## **3. Prescriptions spécifiques applicables aux bourgs et hameaux anciens**

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront s'inscrire en harmonie avec le tissu urbain existant.

Les implantations et les volumes des bâtiments devront assurer le maintien du caractère patrimonial du quartier.

Les rapports plein/vide visibles depuis l'espace public devront être respectés, notamment les alternances des fronts bâtis et des espaces non bâtis (cours, jardins,...).

Tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés selon des dispositions accordées à l'immeuble du tènement et contribuer à maintenir ou rétablir la continuité du front de rue.

Les clôtures anciennes, en pierre ou fer forgé, devront être conservées.

## **4. Prescriptions spécifiques applicables aux quartiers « architecture et urbanisme du XXème siècle**

# Loi Paysage - Quartier de Bioux 1/2

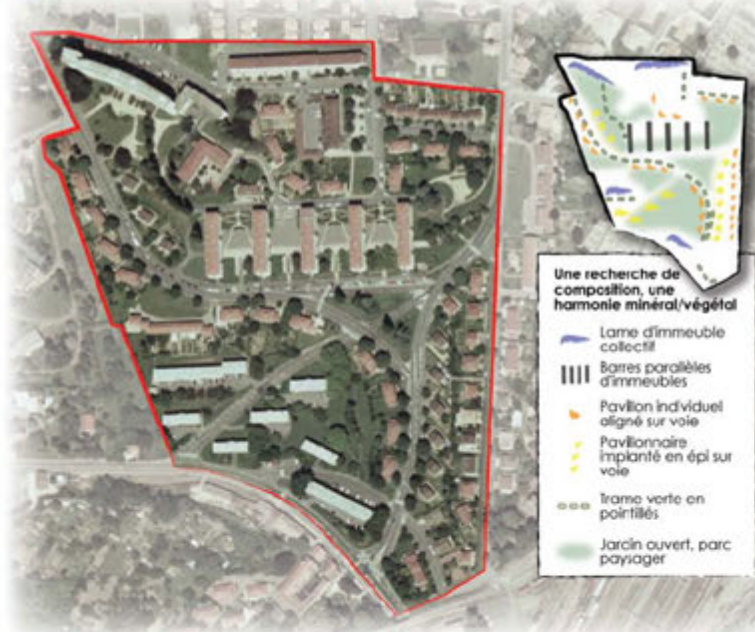
**Sites concernés :** parcs paysagers des îlots pavillonnaires et des grands ensembles collectifs

**Localisation :** Quartier de Bioux, Habitat mixte de Bioux (collectifs d'après guerre et de l'habitat pavillonnaire).



Cliché GRAHAL ZPPAUP Mâcon 71 (0374)

## Contexte et enjeux motivant une protection au titre de la Loi Paysage



- Un habitat collectif des années 1950 dans un parc arboré très ouvert inséré dans la pente
- Une planification urbaine homogène dans le cadre d'une "ville programmée" présentant une cohérence architecturale et paysagère : un véritable projet réfléchi et intégré à la ville dont les caractéristiques perdurent encore actuellement
- Une certaine répétitivité architecturale
- Une évolution des demandes d'urbanisme pouvant conduire à un paysage composite et confus (des risques de contre-sens paysagers et architecturaux à l'encontre de l'identité du site : haies hautes fermant l'espace, volumes disproportionnés ...)
- Un paysage social, fonctionnel, vécu, ordinaire, quotidien, dont la qualité et le caractère sont à préserver

## Trois raisons de valoriser un quartier au cadre végétal affirmé

Des arbres de grand gabarit pour "concurrencer" les hauts immeubles collectifs



**Un rapport d'échelle cohérent**

Des masses végétalisées en harmonie avec les volumes bâtis

Une végétation aérée pour compenser des ensembles bâtis compacts et opaques



Une végétation basse pour une meilleure intégration des constructions individuelles de plain-pied



Veiller à l'intégration paysagère des grandes constructions grâce à une végétalisation  
Adapter les structures / formes / implantations / densités de la végétation en fonction de la physionomie du tissu urbain



# Loi Paysage - Quartier de Bioux 2/2

## 2

### Des contrastes équilibrés

Un habitat collectif  
 Une lame d'immeuble  
 claire et voyante  
 Un reflet d'une politique  
 volontariste des années  
 1950 en matière  
 d'habitat  
 un emploi du béton  
 pouvant tendre vers  
 une standardisation du  
 cadre de vie

Ecran visuel  
 Rectitude  
 Rigidité

Massifs fleuris  
 d'agrément  
 Limites marquées et  
 colorées

Palette de couleurs, de  
 textures, d'odeurs ...



Un parc urbain spacieux et  
 ouvert  
 Une plantation  
 clairesemée, de faible  
 densité  
 Un micro-relief doux  
 Un style "Jardin à l'anglaise",  
 expression de courbes  
 douces et féminines dans  
 une ambiance  
 caractérisée par l'aléatoire

Ouverture  
 Courbes féminines  
 Formes aléatoires  
 "Poumon vert"



Intégrer des espaces ouverts de "respiration" au coeur des îlots urbains  
 Etoffer la palette végétale et inciter à la créativité des compositions

## 3

### Des compositions originales



Une orientation originale  
 des pavillons récents :  
 oblique de 60° par rapport  
 à la voie.  
 Une implantation en milieu  
 de parcelle.  
 Un tissu urbain aéré.

Répétition rythmée des  
 pavillons individuels, un  
 mimétisme qui peut  
 cependant tendre vers  
 une monotonie

Des aménagements  
 urbains également  
 rythmés  
 Des arbres d'alignement  
 de gabarit adapté

Des jardins offrant des  
 surfaces ouvertes  
 Des limites discrètes avec  
 des haies végétales  
 basses participant à  
 l'aération du tissu urbain"



#### Simulation :

Des haies hautes (supérieures à 1m20) sont à proscrire. Ces volumes végétaux génèreraient des écrans visuels qui ferraient ce paysage urbain contemporain. Les rythmes seraient également cassés. L'harmonie des formes et des opacités/transparences serait brisée



Inciter à la végétalisation des propriétés privées  
 et sensibiliser aux pratiques paysagères  
 Maintenir un tissu urbain aéré, gage d'un cadre  
 de vie de qualité, en proscrivant les limites  
 hautes de propriétés et les haies de thuyas qui  
 banalisent et standardisent le paysage



Des haies hautes  
 ferraient le paysage



# Loi Paysage - Quartier de Bel Air 1/2

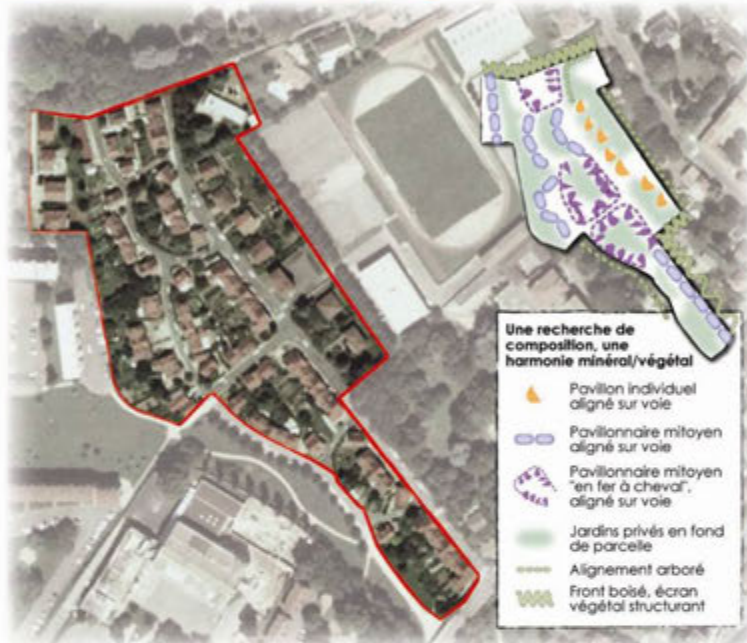
**Site concerné :** quartier pavillonnaire de Bel Air, rues de Verdun, de Stalingrad, Utrillo, Meyer et Greuze

**Localisation :** Secteur du Centre



Alignement de maisons sur rue, Bel-Air, Cliché GRAHAL, ZPPAUP Mâcon 71 (1739)

## Contexte et enjeux motivant une protection au titre de la Loi Paysage



- Un quartier jouissant de la proximité du Vallon des Rivolettes (parc paysager de qualité, image attractive)
- Une ambiance paysagère de "Faubourg" pavillonnaire rythmée par la répétition de maisons implantées sur rue
- Un quartier populaire richement coloré
- Un air de "Cité-jardin" avec des fonds de parcelles privées richement végétalisés et en continuité du parc paysager du Vallon des Rigolettes
- Une architecture modeste, des façades à rénover
- Des couleurs quelquefois disparates, sans harmonie évidente ni cohérence apparente
- Un paysage pavillonnaire type faubourg, une volonté créatrice (large palette de couleurs : une recherche de fraîcheur et d'originalité ...)

## Trois caractères à valoriser en vue de préserver une image de quartier populaire

Le bâti et les haies séparatives sont implantés directement sur la rue : ils épousent ainsi les formes courbes et rectilignes du principe viaire



Des points de fuite obligatoires et des perspectives facilitées sont alors engendrés au croisement de ces lignes et de ces plans



Une "rigidité géométrique"

**Un paysage fermé, à la géométrie marquée**

Les lignes de fuites et les écrans visuels directeurs imposent des perspectives inévitables dans ce paysage fermé



Des volumes minéraux imposants mais non écrasants contrebalancés par des écrans végétaux de même gabarit



Veiller à ce que les éventuelles extensions respectent l'alignement sur rue, les formes et les gabarits actuels (maisons mitoyennes à étage, haies végétales **de fond** de parcelle ...)  
L'implantation sur voie impose un traitement paysager et un soin particulier des façades et haies d'habitation (cf préconisations suivantes)



# Loi Paysage - Quartier de Bel Air 2/2



Les anciennes habitations faubouriennes présentent des façades très colorées



Avec ses volets en bois peint et ses enduits colorés, le quartier de Bel Air prend un air de faubourg. Cette "coquetterie architecturale" crée une ambiance populaire.

## 2

### Une ambiance de "quartier populaire"



Les éventuelles constructions ou travaux d'extension et de restauration devront respecter les matériaux et couleurs du bâti existant

#### Quelle palette de couleurs choisir ?

Les façades des pavillons du quartier populaire de Bel Air sont égayées par une multitude de volets multicolores. Cependant, pour éviter un "effet arlequin", il convient d'harmoniser de façon cohérente la palette diversifiée de ces coloris :

- \* Conserver les volets à planche verticale ajourés plutôt que des volets en "Z"
- \* **Recommander les couleurs rencontrées dans les faubourgs anciens**
- \* Conserver les enduits sur les façades
- \* **Pour les enduits colorés, utiliser la palette rencontrée au niveau des faubourgs**



Recommander une seule couleur de volet par façade, proscrire les façades multicolores

Imposer une seule couleur unique sur les volets

Privilégier la forme à deux battant, en bois, à planches verticale

Choisir des coloris en harmonie avec la palette offerte par le vieux centre de Mâcon, par souci de cohérence paysagère

## 3

### Un air de "Cité - Jardin"



Une trame verte très développée avec des haies séparatives et des jardins en fond de parcelles, enclavés derrière les ceintures de bâti aligné sur rue

Une plantation aléatoire créant une transition végétale douce entre le parc paysager des Rigolettes et le quartier pavillonnaire de Bel Air



Recommander la mise en place de clôtures végétales basses à mi-hautes  
Proscrire les haies hautes (supérieures à 1.2m)



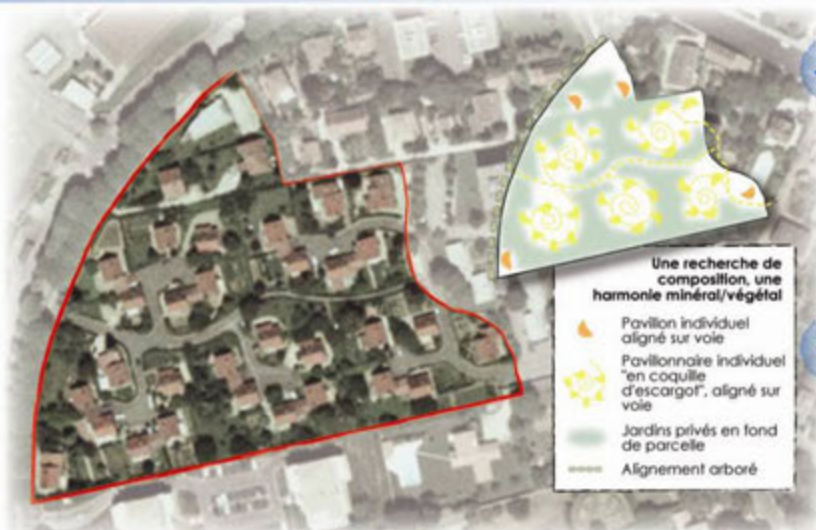
# Loi Paysage - Quartier des Pierres Blanches 1/2

**Site concerné** : le quartier résidentiel pavillonnaire des Pierres Blanches

**Localisation** : Secteur du Centre



## Contexte et enjeux motivant une protection au titre de la Loi Paysage



Une recherche de composition, une harmonie minéral/végétal

- Pavillon individuel aligné sur voie
- Pavillonnaire individuel "en coquille d'escargot", aligné sur voie
- Jardins privés en fond de parcelle
- Alignement arboré

- Un effort de composition : une morphologie urbaine atypique dont le rythme est généré par la répétition d'îlots de pavillons "enroulés à la manière de coquilles d'escargot"
- Une trame verte développée : des petits jardins privés en fond de parcelle
- Un îlot peu ouvert sur les autres quartiers : une organisation en impasses

Un paysage pavillonnaire résidentiel original, une recherche de composition, une volonté de création

## Trois raisons de valoriser un quartier résidentiel intimiste de qualité



Un quartier intimiste à l'individualité préservée

Le regroupement des garages entre les habitations relie les maisons entre elles. Bien que mitoyennes ces habitations présentent une individualité forte : elles sont repliées sur leur jardin privé.



### Une composition paysagère intimiste

"Alvéoles pulmonaires" ou "coquilles d'escargot" ... quelle que soit la métaphore, la structure du bâti renvoie une image de repli. Cet idée d'intimité préservée se ressent également à une échelle plus fine, celle de la parcelle, au caractère individuel fortement marqué.

Des limites structurantes : haies végétales semi opaques mi-hautes, clôtures ... Il s'agit d'un motif fort, d'un marquage physique de la propriété.

Maintenir une trame verte diversifiée  
Conserver le motif de la haie : privilégier les haies basses à mi-hautes pour préserver l'identité de ce lieu intimiste, proscrire les formes hautes



# Loi Paysage - Quartier des Pierres Blanches 2/2

Aucun élément discordant marquant ne trouble l'harmonie de ce paysage urbain pavillonnaire. Les constructions présentent des motifs récurrents qui rappellent les éléments du bâti traditionnel.

## 2 Une cohérence architecturale



### Les balcons

Depuis la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, les balcons sont l'un des principaux ornements de façades perdurant encore aujourd'hui. Le plus souvent en métal, en fer forgé puis en fonte moulée, ils jouent par contraste avec la façade en pierre.



### Les murets et piliers

Par leur physionomie massive et leur texture de pierres, ces motifs marquent fortement les entrées de propriété.

### Motifs architecturaux



### Carnaïeux de beiges



### Palette minérale

Les constructions sont réalisées en pierres de taille.



La pierre

Les couvertures en tuiles à emboîtement sont caractéristiques de la ville et de la région.



La tuile

Elles couvrent des toitures aux pentes faibles.

La brique rouge est le matériau de construction des cheminées.



La brique



Les éventuelles constructions ou travaux d'extension et de restauration devront respecter les matériaux et couleurs du bâti existant

### Zoom sur les menuiseries :

Certaines "aberrations architecturales" ont été relevées sur le quartier, concernant les menuiseries. Pour éviter que ce quartier remarquable perde son identité, il faut imposer certaines prescriptions strictes :

#### \* Imposer des menuiseries **BLANCHES**

- \* Recommander des volets ajourés horizontalement, blancs, en bois
- \* Maintenir des volets à 2 battants
- \* Proscrire - dans la mesure du possible - les volets roulants : tolérer ce type de volet à condition que le coffrage soit intégré à la façade (coffrage non saillant)



Proscrire les menuiseries non blanches

Certaines menuiseries en PVC peuvent être tolérées dans la mesure où elles sont blanches et que le coffrage est intégré

## 3 Des limites de propriétés soulignées



Des haies végétales de petite à moyenne dimension marquent les limites entre espace public et espace privé

Aux abords des voiries, le minéral laisse place au végétal avec l'utilisation de petites pierres de taille répondant aux matériaux des constructions

### Un "sentiment de propriété" affiché



Recommander la mise en place de clôtures végétales basses à mi-hautes  
Proscrire les haies hautes (supérieures à 1.2m)

## Titre 7: Définitions

---

### Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.  
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Adaptation

Voir aménagement.

### Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

### Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur en cas d'emplacement réservé.

### Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

### Annexe

Construction sans lien fonctionnel avec le corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

### Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination ou sous-destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

### Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.  
Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m ou dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

## Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (parkings de surface, places et placettes,...).

## Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit ou l'acrotère d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol existant avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

## Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

### Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

### Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

### Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

### Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.