

Département de Saône-et-Loire

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# BERZÉ-LA-VILLE



### Pièce n°5 : RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le  Le Maire	Approuvé le : Modifié le : Modifié le :	19 mai 1983 27 juin 1986 28 janvier 2000
Pour copie conforme, Le Maire		



# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I – DISPOSITONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	38
<b>TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>46</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	47
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	57
<b>TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	62
<b>TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>72</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	73

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R. 123.9 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERZE-LA-VILLE.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

---

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

### **1. Code de l'Urbanisme**

Les articles du règlement National d'urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demandes d'occupation du sol et se superposent au présent règlement.

Ces articles traitent de :

- R.111-2 : la sécurité et la salubrité publique,
- R.111-3-2 : la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-4 : les accès sur les voies publiques (sécurité des usagers) et du stationnement,
- R.111-14-2 : le respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : le respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (aspect extérieur, situation, architecture des constructions par rapport au site et à l'environnement.

Les dispositions des articles L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.311-2, L.313-2 et R.111-26-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

Si elles sont restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du P.L.U. aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.315-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilités publiques, créées en application de législations particulières et instituant une limitation administrative au droit de propriété sont reportées au plan des servitudes d'utilités publiques et recensées sur une liste. Ces deux documents font l'objet des annexes 7 et 8 du présent P.L.U..

## 2. Législations et réglementations particulières

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations et réglementations particulières concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, et notamment au :

- Code Civil,
- Code général des Collectivités Territoriales
- Code de la Construction et de l'Habitation,
- Code de l'Environnement
- Code Rural et Forestier
- Code de la Santé Publique,
- Code de la Voirie Routière
- Règlement Sanitaire Départemental

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

---

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en quatre types de zones :

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre II et repérées aux plans par les indices correspondants sont :
  - la zone UA, zone urbaine centrale dense (bourg de Berzé-la-Ville).
  - la zone UB, zone urbaine de densité moyenne (hameaux).
  - la zone UE, zone pavillonnaire.
  - la zone UL, zone d'activités sportives, touristiques ou de loisirs.
2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III et repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - la zone 1AU, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement.
  - la zone 2AU, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, à une révision du plan local d'urbanisme ou à une procédure de Z.A.C.

3. **La zone agricole A** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV repérée au plan par l'indice correspondant.
4. **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - la zone N, zone naturelle protégée, elle comprend :
    - un secteur Nh, qui permet l'aménagement d'habitations existantes et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.
    - un secteur Na comportant des risques d'affaissement.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 : TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES**

---

### **1- Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par adaptation mineure il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

### **2- Travaux sur les bâtiments existants :**

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

### 3- La notion d'extension mesurée :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON). La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- *l'habitabilité*, l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance ;
- *la surface de terrain concernée* ;
- *la qualité du site*, plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

## **ARTICLE 5 – RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivant du Code de l'Urbanisme, sauf celle nécessaire à l'activité agricole ou forestière (article L442.2).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les carrières et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont soumises à autorisation spéciale.

En application de l'article L.430.1c du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection et de visibilité des monuments historiques classés et inscrits ; soit dans un rayon de 500 m autour de la Chapelle du Château des Moines, de la parcelle de terrain renfermant la grotte des Furtins à la limite des communes de Berzé-la-ville et de Sologny (La croix Blanche), de l'église de la purification de la Vierge et des fours à plâtre.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.



Les haies et les murets identifiés et localisés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme qui vise à les protéger et les mettre en valeur doivent être entretenus. Ainsi :

- les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation
- la démolition des murets identifiés est soumise à permis de démolir,
- selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage les haies et murets pourront être déplacés.

Dans le secteur hachuré sur le plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, d'hôtel, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la ligne TGV Paris-Lyon et de la RCEA (RN 79).

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... »* (art.1)

Conformément à l'article 5 du même décret, *« ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance »*.

Enfin dès son approbation le P.L.U. ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones U et AU.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

---

La zone UA destinée à la fonction résidentielle urbaine centrale dense, correspond au bourg de Berzé-la-Ville. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes et non polluantes.

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

### ARTICLE – UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article UA 2
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

### ARTICLE – UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Tout local à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole, notamment toutes les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, ces locaux peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.  
En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.

## **ARTICLE – UA 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et doivent répondre aux exigences de sécurité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE – UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

### **ARTICLE – UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

### **ARTICLE – UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Tout ou partie de l'une au moins des constructions d'une même parcelle devra jouxter la limite d'emprise publique. Dans le cas contraire, un mur de clôture ou un bâtiment annexe prolongé d'un mur devra relier le bâtiment principal à la limite d'emprise publique.
- Le bâtiment principal ne devra pas être implanté à plus de 7 mètres de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE – UA7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions seront édifiées en ordre continu à partir de la limite parcellaire de l'un des tènements contigus, sans qu'il soit toutefois absolument impératif de construire d'une limite parcellaire à l'autre.
- Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Si les constructions ne sont pas jointives, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **ARTICLE – UA 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

### **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

### **2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faitage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.



- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

#### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

#### **6 Bâti existant**

- Les galeries mâconnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.

- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## **ARTICLE – UA 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

**Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

**ARTICLE – UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2,00.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements d'infrastructures.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **Caractère de la zone :**

---

La zone UB correspond aux différents hameaux : *Moulin Perron, la Croix Blanche, les Chardignys, le Perret, le Verney, Mary, les Furtins, Château-Chardon.*

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

#### **ARTICLE – UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **Sont interdites :**

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article UB 2 :
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

#### **ARTICLE – UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

- Tout local à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole, notamment toutes les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, ces locaux peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Dans les secteurs hachurés sur le plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Ces dispositions s'appliquent au voisinage du TGV et de la RN79.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.

## **ARTICLE – UB 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE – UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

### **ARTICLE – UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

### **ARTICLE – UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite d'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE – UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---



- Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Dans le cas où les constructions ne sont pas jointives, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UB 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 11 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles et les bâtiments d'intérêt général ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **ARTICLE – UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas.

### **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

### **2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faitage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.

- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

#### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

#### **6 Bâti existant**

- Les galeries mâconnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de

salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## ARTICLE – UB 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ,annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

### **Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés.

Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE – UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements d'infrastructures.

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **Caractère de la zone :**

---

Les zones UE sont les zones pavillonnaires de lotissements ou d'implantations spontanées récentes.

L'objectif du PLU est de conserver à ces zones leur caractère résidentiel, de leur permettre de se densifier dans la mesure des terrains disponibles et de leur assurer une meilleure intégration au paysage naturel ou bâti environnement.

La zone UE est située à l'entrée sud du bourg de Berzé-la-ville et en limite de commune avec La Roche-Vineuse, lieudits : *la Belouse, Petit Sauzet et Grand Sauzet*.

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

#### **ARTICLE – UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **Sont interdites :**

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers non mentionné à l'article UE 2

#### **ARTICLE – UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Tout local à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole, notamment toutes les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, ces locaux peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.  
En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.

## **ARTICLE – UE 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.



- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE – UE 4   DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

### **ARTICLE – UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

### **ARTICLE – UE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Toutefois, dans les lotissements, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...),
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE – UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 4 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – UE 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles et les constructions d'intérêt général ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **ARTICLE – UE 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

## **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

## **2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faitage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.

- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

#### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

#### **6 Bâti existant**

- Les galeries mâconnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## ARTICLE – UE 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** 2 places minimum.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage commercial,
- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales,
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés lorsqu'elles sont destinées à abriter du personnel et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON lorsqu'elles sont appelées à recevoir du public,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – UE13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

- 30 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés.
- Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, pourront être exigés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

#### **Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7<sup>e</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés.

Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

#### **ARTICLE – UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le C.O.S. est fixé à 0,25.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements d'infrastructures.



## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

#### **Caractère de la zone :**

---

La zone UL est destinée principalement à des activités de sports et de loisirs. Elle est située dans le secteur de *“La Combe*.

**Des dispositions générales s’appliquent à l’ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE 1.**

#### **ARTICLE – UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **Sont interdites :**

- Les constructions nouvelles à usage d’habitation ainsi que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UL 2.

#### **ARTICLE – UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les équipements d’infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
  - Aires de stationnement ouvertes au public,
  - Création de bassin de rétention d’eaux pluviales et de ruissellement.
- L’aménagement des constructions existantes sous réserve qu’il n’ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

## **ARTICLE – UL 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE – UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

## **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

## **ARTICLE – UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Des implantations différentes sont admises
  - pour les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructure,

- pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...).

## **ARTICLE – UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s’implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
  - des constructions de volume et d’aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
  - en cas de reconstruction à l’identique après sinistre,
  - pour les constructions d’intérêt général et équipements d’infrastructure.

## **ARTICLE – UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE – UL 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les bâtiments publics.

## **ARTICLE – UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

### **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

### **2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

### **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

## ARTICLE – UL 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Il est exigé au minimum :**

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON,
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).
  - un parking vélo
- **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 2 spectateurs,

### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

### **Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés. Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE – UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**A URBANISER**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone :

---

Ces zones sont situées aux lieudits « Les Verchères », « En Poubois », « Le Perret » et « l'Echalier ». Elles comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme principale d'habitat.

De ce fait, les constructions isolées y sont pratiquement toutes interdites. Par contre, les constructions groupées pourront y être réalisées sous forme de lotissement ou de groupements d'habitations dans lesquels pourront être incorporées des activités commerciales, artisanales ou de bureau, compatibles avec le caractère de la zone.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum d'un hectare ou la totalité de la zone que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur et que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone 1AU.

Les études architecturales et le cahier des charges des lotissements de la zone 1AU devront faire l'objet de recherches particulièrement soignées visant à intégrer ce secteur au paysage environnant.

Les secteurs dits « *des Verchères – En Poubois* » et « *Le Perret* » sont concernés par des orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE 1.**

### ARTICLE – 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 1AU2.

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

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces ou d'artisanat, de bureau ou de service, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre des lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
  - Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est d'au moins un hectare ou concerne la totalité ou le reliquat de la zone.
  - Tout local à usage artisanal, et notamment toutes les installations classées et leur extension quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, ces locaux peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Sur le secteur dit « *Des Verchères – En Poubois* » et « *Le Perret* », les opérations doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le PLU (pièce n° 3)
- Dans le secteur hachuré sur le plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, d'hôtel, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la ligne TGV Paris-Lyon et de la RCEA (RN 79).
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.

## **ARTICLE – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 1.50 mètre de largeur.

## **ARTICLE – 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

## **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

## **ARTICLE – 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises quand l'implantation des constructions existantes sur des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- Toutefois, dans les lotissements toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes.....)

## **ARTICLE – 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 4 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuit pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres du sol naturel existant à l'égout du toit.

## **ARTICLE – 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles
- Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **ARTICLE – 1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

### **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **2 Façades**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

### **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

### **6 Bâti existant**



- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## **ARTICLE – 1AU 12 STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales** : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON,
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 4 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- 30 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés.
- Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, pourront être exigés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbre et d'arbustes
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

#### **Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7E ALINÉA du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés. Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

#### **ARTICLE – 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le C.O.S. est fixé à 0,25

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **Caractère de la zone :**

---

La zone 2AU comprend deux secteurs situés aux lieudits « Les Chardignys » et « Les Verchères ». Elle est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U. et ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC, d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Le secteur dit « *Des Verchères – En Poubois* » est concerné par des orientations d'aménagement (pièce 3 du PLU).

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

#### **ARTICLE – 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2AU 2

#### **ARTICLE – 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **ARTICLE – 2AU 3 ACCES ET VOIRIE**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite d'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite d'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementées.

## **ARTICLE – 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – 2AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE – 2AU 12 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE – 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés.

Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE – 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE**  
**AGRICOLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone :

---

La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non. Dédiée à l'activité agricole tout changement de destination des bâtiments agricoles est interdit.

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

### ARTICLE – A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article A 2.

### ARTICLE – A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions

d'habitation doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité immédiate du siège d'exploitation.

- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'aménagements accessoires tels que les gîtes ruraux, un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Le camping à la ferme.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone sont interdites.

## **ARTICLE – A 3    ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public s'il existe ou, à défaut, à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les effluents d'élevage et effluents viti-vinicoles seront traités selon les législations spécifiques en vigueur.

### **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si il existe.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur si il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

## **ARTICLE – A 5**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

## **ARTICLE – A 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
  - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
  - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – A 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - les constructions jouxtent des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux silos agricoles,
  - aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **ARTICLE – A 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.
- Toutefois, pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, une distance inférieure à la norme peut être admise.

## **ARTICLE – A 9      EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – A 10    HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE – A 11    ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

### **1. Pour les bâtiments agricoles :**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente de toit ne pourra être inférieure à 22%.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes ; sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les teintes des couvertures de toitures se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture et au site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Ainsi, en présence d'un mur de soutènement en limite de voirie, des dispositions différentes pourront être imposées afin de garantir l'intégration paysagère.

## **2. Pour les bâtiments d'habitation:**

---

### **2.1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

### **2.2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **2.3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

## **2.4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **2.5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

## **2.6 Bâti existant**

- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## **ARTICLE – A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privés, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.



- **Pour les constructions à usage d'activités**, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – A 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS                                   ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

**Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés. Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

**ARTICLE – A 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

---

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique (*La Roche Coche, la Fa, Les Bruyères, En Valvy ...*).

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- un secteur Nh ou l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés.
- un secteur Na comportant des risques d'affaissement

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.**

### ARTICLE – N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites

### ARTICLE – N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.

- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone sont interdites

***En zone Nh :***

- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Le changement de destination.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone sont interdites

***En zone Na :***

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes sans création de logements supplémentaires.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si un affaissement du sol est à l'origine du sinistre et sans création de nouveau logement.
- Aucune autre construction nouvelle n'est admise en raison d'un risque d'affaissement.

## **ARTICLE – N 3    ACCES ET VOIRIE**

---

### **1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE – N 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public s'il existe où, à défaut, à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si il existe.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur si il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4 Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

## **ARTICLE – N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

## **ARTICLE – N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
  - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - 30 mètres par rapport à l'alignement de la route nationale.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites. Notamment :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - pour les bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle édictée,
  - pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris

de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...),

- pour les bâtiments et ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc..., poste de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris de bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie ...)
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE – N 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - les constructions jouxtent des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **ARTICLE – N 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE – N 9                    EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.



## **ARTICLE – N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE – N 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets de grande qualité architecturale qui ne cadreraient pas avec les règles édictées ci-dessous seront examinés au cas par cas

### **1 Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente des talus de remblais ne devra pas excéder 15 %.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

### **2 Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit.
- Les enduits gris soutenus, blancs ou de couleurs vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3 Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes adossées à une construction existante (bâtiment ou mur)
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres.
- La pente des toits sera comprise entre 33% et 40%.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- Les toits ne comporteront ni chien-assis, ni lucarne d'aucune sorte. Sont toutefois admises, les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les couvertures, seront exécutées au moyen de tuiles canal ou mâconnaises ou similaires, dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

### **4 Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et 2 mètres pour une haie vive.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **5 Extensions et annexes**

- La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Une véranda peut venir prolonger la composition architecturale de la construction, à condition qu'elle ne masque pas la totalité d'une façade.

## 6 Bâti existant

- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les murets identifiés au titre de l'article L.123.1-7<sup>e</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenus. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces murets pourront être déplacés. Dans tous les cas, leur démolition est soumise à permis de démolir.

## ARTICLE – N 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privés, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE – N 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS                                   ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

#### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur :**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123.1-7e alinéa du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur et doivent être entretenues. Selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage ces haies pourront être déplacés. Dans tous les cas, les coupes et abattages d'arbres constituant ces haies sont soumis à autorisation.

**ARTICLE – N 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.