Commune de Prissé

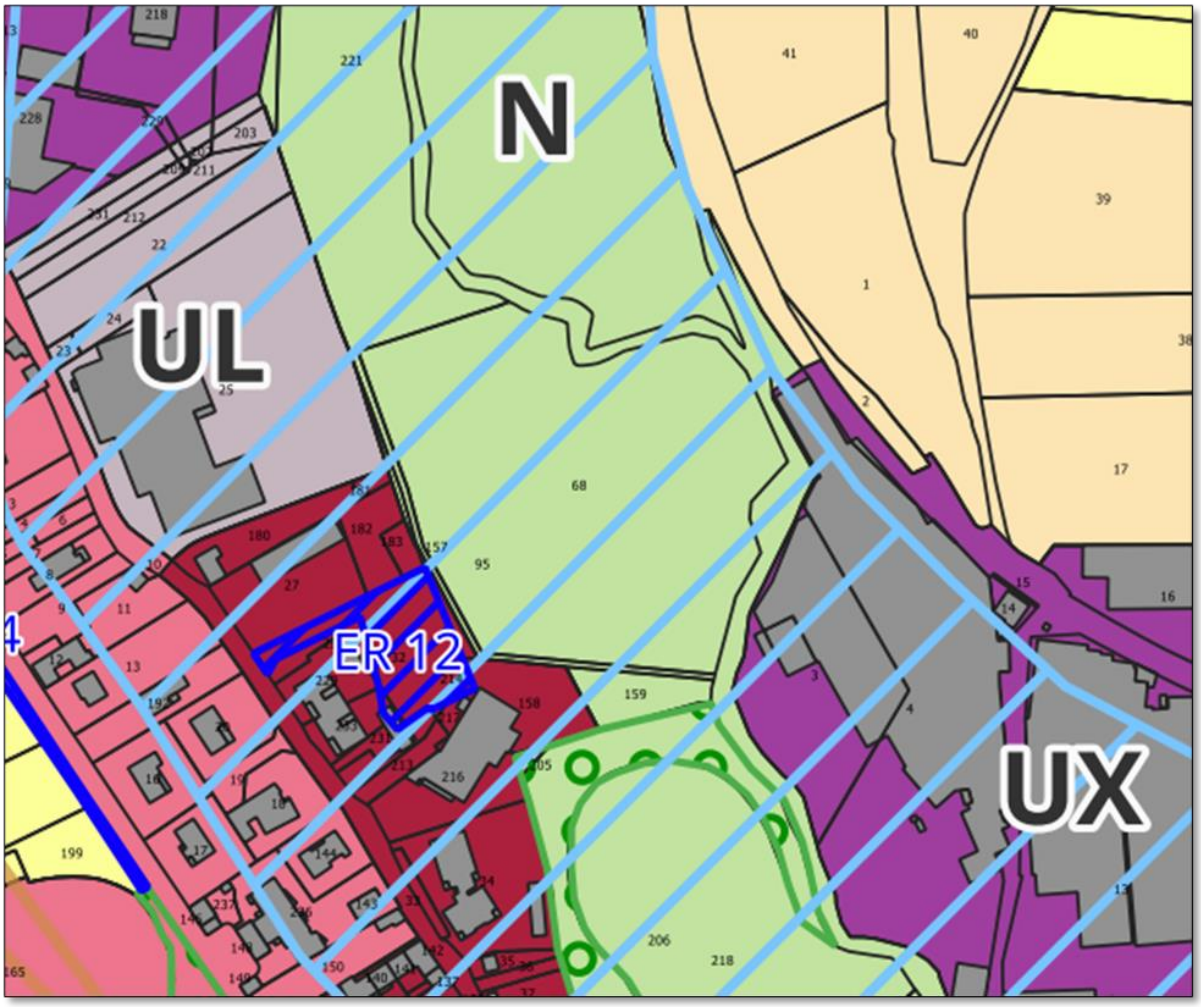
Février 2025

Prissé

Modification n°5 du PLU

Prissé

Règlement écrit



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : Commune de Prissé

Agence Mosaïque Environnement
111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51
agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES **1**

TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **6**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 17
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 26
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 36
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 43

TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **50**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 51
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL 60
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx 67
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 74
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL 77

TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **80**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 81

TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **91**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 92

TITRE I –
DISPOSITIONS GENERALES

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 PRISSE.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres règlementations 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, crées 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 règlementations particulières

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations et règlementations 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 chapitres du Titre II et repérées aux plans par les indices correspondants sont :
   - la zone UB, zone urbaine de densité moyenne et d'habitat ancien.
   - la zone UD, zone d'habitat collectif et individuel.
   - la zone UE, zone pavillonnaire,
   - la zone UL, zone réservée aux activités sportives, touristiques ou de loisir.
   - la zone UX, zone réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.
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 1AUL, zone à urbaniser à court terme réservée aux activités sportives, touristiques ou de loisir.
   - la zone 1AUx, zone à urbaniser à court terme réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services.
   - 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 ou à une révision du plan local d'urbanisme.
   - la zone 2AUL, zone à urbaniser à long terme réservée aux activités sportives, touristiques ou de loisir. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
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 comprenant le secteur Nh où l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés.
- La zone N, zone naturelle protégée comprenant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm où le développement des activités de maraichage est autorisé.

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.151.41 du Code de l'Urbanisme (Se reporter au cahier des emplacements réservés pour plus d'information).

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 apportées 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 dîtes règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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.

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 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.

Au sein des parcelles inscrites, à la fois, en zone UB, UE, A, N et dans le périmètre de protection des monuments historiques, en lien avec le château de Montceau, il est rappelé que tout aménagement ou construction est susceptible, en cas de co-visibilité, de faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France**.**
Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre classé du château de Montceau.

Dans les secteurs hachurés sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'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 RN 79, la RD 17 et la ligne TGV.

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* ».

L'ensemble des ouvrages en pierres sèches présent sur la commune est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. (Sauf en cas de nécessité publique). En ce sens, toutes constructions ou aménagements doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les ouvrages en pierre sèche (cadoles, linéaires de murets…).
De même, deux secteurs de protection au titre de ce même article ont été mis en place et il convient de se référer au plan de zonage pour entrevoir leur localisation.
Concernant les prescriptions établies pour ces éléments, il est nécessaire de se reporter au cahier des éléments repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Les zones UB sont constituées par le bourg de PRISSE et les hameaux de CHEVIGNE, MONTCEAU, LES BOUTEAUX, et MONTAGNY. Elles représentent les ensembles anciens d'habitat groupé, les constructions étant implanté généralement en alignement sur rue, en ordre semi-continu, suivant les caractères ruraux typiques de la région du Mâconnais.
L'objectif du P.L.U est de conserver le caractère de ces bourgs et les qualités d'harmonie que nous leur connaissons aujourd'hui.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article UB 2,
- le stationnement des caravanes isolées sans autorisation préalable,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les industries,
- les dépôts de véhicule,
- les carrières.

Article UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout local à usage artisanal, commercial, de services ou agricole et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis 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, 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.
- Dans les secteurs hachurés sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'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 RN 79, la RD 17 et la ligne TGV.
- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée des habitations existantes.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont liés aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et notamment ceux liés à la gestion des écoulements des eaux.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

Article UB 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 publiques et privées 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- 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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent 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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UB 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 zonage d'assainissement.

  Ainsi, une superficie minimale de terrain pourra être imposée afin de garantir le traitement des eaux usées par un système d'assainissement individuel conforme.

Article UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 4 mètres de l'emprise publique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
  - pour les constructions d'intérêt général.
- Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Article UB 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 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article UB 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.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurés du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment.

Article UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc…)

Article UB 11 ASPECT EXTERIEUR

- 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.
- Les balcons des constructions nouvelles pourront ne pas s'intégrer au volume du bâtiment.
- Les escaliers devront s'intégrer au volume du bâtiment mais cette règle ne s'applique pas en cas de raisons techniques ou de sécurité.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
  - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
  - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont interdites, sauf pour :
  - Les bâtiments de la destination « équipement » définie à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
  - Les nouvelles constructions ou réhabilitations, si la toiture représente une surface inférieure à 25m^2.
- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.

- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- 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.

2. Façades

- Dans le cas d'une réhabilitation ou du percement d'une ouverture sur une façade existante, les dimensions des ouvertures sur la façade devront être en harmonie avec les proportions des ouvertures du bâtiment concerné mais aussi avec celles des bâtiments anciens voisins.
- Dans le cas d'une habitation nouvellement créée, les dimensions des ouvertures sur façades sont libres.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- 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.

3. Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou de protections noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

6. Règles particulières pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Seules les prescriptions suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, leurs extensions et leurs annexes :

<u>Toitures</u>

- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

<u>Façades</u>

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.

- 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.

Clôtures sur rue

- 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.

Article UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

– 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 m² 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 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 m² 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

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.

Espaces Boisés Classés :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.

- 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.
- Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement).

Article UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 1,00.
Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD est située en périphérie du bourg de PRISSE et constituée d'habitat individuel et collectif à faible densité.
L'objectif du P.L.U est de renforcer la densité en permettant l'accueil d'habitations mais également d'équipements, de commerces et d'activités non nuisantes.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article UD 2,
- le stationnement des caravanes isolées sans autorisation préalable,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les industries,
- les dépôts de véhicule,
- les carrières.

Article UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout local à usage artisanal, commercial, de services ou agricole et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis 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, 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.

- Dans les secteurs hachurés sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'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 RN 79, la RD 17 et la ligne TGV.
- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée des habitations existantes.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont liés aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et notamment ceux liés à la gestion des écoulements des eaux.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue

Article UD 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 publiques et privées 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UD 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 à usage d'activité qui 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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- 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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent 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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UD 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 zonage d'assainissement.

  Ainsi, une superficie minimale de terrain pourra être imposée afin de garantir le traitement des eaux usées par un système d'assainissement individuel conforme.

Article UD 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 4 mètres de l'emprise publique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
  - pour les constructions d'intérêt général.
- Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Article UD 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 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article UD 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 dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurés du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment.

Article UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article UD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc…)

Article UD 11 ASPECT EXTERIEUR

- 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.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
  - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
  - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures à quatre pans sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- 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.

2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- 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.

3. Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou de protections noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

6. Règles particulières pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Seules les prescriptions suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, leurs extensions et leurs annexes :

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

Façades

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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.

Clôtures sur rue

- 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.

Article UD 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

7. 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 m² 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 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 m² 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 :

8. 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.

9. En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

10. 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 UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Espaces Boisés Classés :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- 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.
- Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement).

Article UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,60.
Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Les zones UE sont des zones urbaines pavillonnaires de lotissements ou d'implantation spontanées récentes et de densité relativement faible. Elles sont destinées à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées, mais peuvent également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.
L'objectif du P.L.U est de conserver à ses zones le caractère résidentiel, de leur permettre de se densifier dans la mesure des terrains disponible et de leur assurer une meilleure intégration au paysage naturel ou bâti environnant.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article UE 2,
- le stationnement des caravanes isolées sans autorisation préalable,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les industries,
- les dépôts de véhicule,
- les carrières.

Article UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout local à usage artisanal, commercial, de services ou agricole et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis 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, 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.
- Dans les secteurs hachurés sur la plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'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 RN 79, la RD 17 et la ligne TGV.
- Les installations et travaux divers prévus aux alinéas a) et b) de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée des habitations existantes.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont liés aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et notamment ceux liés à la gestion des écoulements des eaux.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-c du Code de l'Urbanisme et cette autorisation n'est exigée que dans une partie de la zone (périmètre de visibilité autour d'un édifice classé).
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

Article UE 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 publiques et privées 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE 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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, le dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- 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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent 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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UE 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 zonage d'assainissement.

  Ainsi, une superficie minimale de terrain pourra être imposée afin de garantir le traitement des eaux usées par un système d'assainissement individuel conforme.

Article UE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées :
  - à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
  - à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
  - à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.
  - Selon les reculs minimaux indiqués au plan lorsqu'ils existent.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation où toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
  - pour les constructions d'intérêt général.
- Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

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 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurés du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc…)

Article UE 11 ASPECT EXTERIEUR

- 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.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
    - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
    - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.

- Les toitures à quatre pans sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- 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.

2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- 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.

3. Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou de protections noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

6. Règles particulières pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Seules les prescriptions suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, leurs extensions et leurs annexes :

<u>Toitures</u>

- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

<u>Façades</u>

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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.

Clôtures sur rue

- 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.

Article UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

11. 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 m² 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 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 m² 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 stationnements, 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 :

12. 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.

13. En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

14. 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 UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Espaces Boisés Classés :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.

- 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.
- Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement).

Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les constructions à usage d'activité.
Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux travaux d 'aménagement des bâtiments existants dans le volume bâti initial, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique.
Elle comprend les équipements sportifs (salle de sport, terrain de tennis)

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation 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 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.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

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.
- 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 voirie.

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 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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UL 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 zonage d'assainissement.

  Ainsi, une superficie minimale de terrain pourra être imposée afin de garantir le traitement des eaux usées par un système d'assainissement individuel conforme.

Article UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 4 mètres de l'emprise publique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
- pour les constructions d'intérêt général.

– Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Article UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Article UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

– La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres.

– Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres du sol naturel existant au sommet du bâtiment.

Article UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UL 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.

– Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.

– Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles et les bâtiments d'intérêt collectif (gymnases …) ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Article UL 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.

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

1. Toitures

- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les toitures végétalisées sont autorisées dans la limite maximum de 30 % de la surface totale couverte, sous réserve d'une bonne intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
  Ces toitures végétalisées pourront être sous forme de toitures terrasses ou adopter une pente de toiture autre que la règle générale édictée, dans la limite maximum d'une pente de 40%.
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

2. Façades

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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. Clôtures sur rue

- 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.

Article UL 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 :

- Une aire de stationnement des 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 m² de SHON,

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

– **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 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 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 des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

– Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée et les beautés devront être constituées.

– 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 UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S. est fixé à 0,60

  Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières et de services. Des mesures d'isolement acoustique sont imposées aux constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs hachurés au plan, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 6 Octobre 1978 et 23 février 1983.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2.

Article UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de service et d'entrepôts, ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas c) du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments. Elles ne pourront jamais être scindée de l'activité elle-même.

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admises que :
  - les aménagements et extensions mesurées
  - les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
  - la reconstruction après sinistre sur le même terrain d'un bâtiment de même destination,
  - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

Article UX 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité vers la voie,
  - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment :
  - **Pour desservir moins de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette :**
    - la largeur minimale de la plate-forme sera de 6 mètres, trottoirs y compris,
    - la largeur minimale de la chaussée sera de 4 mètres,
    - les rayons en plan minimaux seront de 10 mètres sur l'axe,
    - la longueur du chemin d'accès ne devra pas excéder 50 mètres sinon elle devra avoir les caractéristiques fixées au paragraphe suivant.
  - **Pour desservir plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette :**
    - la largeur minimale de plate-forme sera de 9 mètres, trottoirs y compris,
    - la largeur minimale de la chaussée sera de 6 mètres,

- le rayon en plan minimaux seront de 20 mètres sur l'axe.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi – tour.

Article UX 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.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires du schéma directeur d'assainissement devra être mis en place.

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.

- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

Article UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies,
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures
    - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
    - pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes…)

Article UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire 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 inférieur à 3 mètres.
- Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec un secteur d'habitat (UB, UD, UE, 1AU, 2AU, Nh) cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres, et les construction à usage d'activités ne peuvent s'implanter en limite séparative.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures
    - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
    - pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes…)

Article UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres à l'exception des bâtiments annexes

Article UX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article UX 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, à l'exception des annexes fonctionnelles des installations industrielles.

Article UX 11 ASPECT EXTERIEUR

- 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.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

1. Toitures

- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

2. Façades

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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. Clôtures sur rue

- 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.

Article UX 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 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 à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour 80 m² 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 m² 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 UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant les dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.
- Pour les installations classées, les marges de reculement fixées à l'article UX6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX 7, seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.
Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble.
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.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article 1AU 2
- Les campings et caravanages,
- Les carrières.

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 prévus aux articles R 442-2 alinéa a et b 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 ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- Les activités non nuisantes,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération,
- Les lotissements. Sont autorisés :
    - Les lotissements à usage d'habitat
    - Les lotissements à usage mixte habitat et, séparément ou ensemble, artisanat, commerce ou bureaux.
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension des bâtiments existants.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

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.
- 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 voirie.

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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, 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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

Article 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 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).

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 3 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.

Article 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 3 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 3 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 ne doit pas excéder 11 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Article 1AU 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.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
  - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
  - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures à quatre pans sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2 et les vérandas.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- 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.

2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- 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.

3. Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou de protections noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur totale de l'ouvrage de clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.

– Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

Article 1AU 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 m² 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 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 m² 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 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 est recommandée.
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- 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.
- Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.

- 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 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation et 0,40 pour les constructions à usage d'activité.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère de la zone :

Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation réservé aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique.
Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article 1AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1AUL-2.

Article 1AUL 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 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.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.

- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

Article 1AUL 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 voirie.

Article 1AUL 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 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 ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article 1AUL 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.
Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

Article 1AUL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres de la limite d'emprise des voies

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre

Article 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Article 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres du sol naturel existant au sommet du bâtiment.

Article 1AUL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article 1AUL 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.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles et les bâtiment d'intérêt collectif (gymnases …) ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Article 1AUL 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.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

1. Toitures

- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les toitures végétalisées sont autorisées dans la limite maximum de 30 % de la surface totale couverte, sous réserve d'une bonne intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
  Ces toitures végétalisées pourront être sous forme de toitures terrasses ou adopter une pente de toiture autre que la règle générale édictée, dans la limite maximum d'une pente de 40%.
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

2. Façades

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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. Clôtures sur rue

- 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.

Article 1AUL 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 :

– Une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - 1 place de stationnement pour 80 m² 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 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 m² de SHON,
    - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
    - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- **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 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 1AUL 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 des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée et les beautés devront être constituées.
- 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 1AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S est fixé à 0.60.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation réservé aux activités industrielles commerciales, artisanales, hôtelières et de services.
Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble.

Dans les secteurs hachurés au plan, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 6 Octobre 1978 et 23 février 1983.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article 1AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX2.

Article 1AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de service, ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas c) du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la

zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments. Elles ne pourront jamais être scindée de l'activité elle-même.

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admises que :
  - les aménagements et extensions mesurées
  - les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
  - la reconstruction après sinistre sur le même terrain d'un bâtiment de même destination,
  - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.
- Dans les secteurs hachurés sur la plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'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 RN 79, la RD 17 et la ligne TGV.

Article 1AUX 3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité vers la voie,
  - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

- 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.

- **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment :

- **Pour desservir moins de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette :**
    - la largeur minimale de la plate-forme sera de 6 mètres, trottoirs y compris,
    - la largeur minimale de la chaussée sera de 4 mètres,
    - les rayons en plan minimaux seront de 10 mètres sur l'axe,
    - la longueur du chemin d'accès ne devra pas excéder 50 mètres sinon elle devra avoir les caractéristiques fixées au paragraphe suivant.
- **Pour desservir plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette :**
    - la largeur minimale de plate-forme sera de 9 mètres, trottoirs y compris,
    - la largeur minimale de la chaussée sera de 6 mètres,
    - le rayon en plan minimaux seront de 20 mètres sur l'axe.

– Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi – tour.

Article 1AUX 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.

– Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article 1AUX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

Article 1AUX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies,

  Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes…)

Article 1AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire 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 inférieur à 3 mètres.
- Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec un secteur d'habitat (UB, UD, UE, 1AU, 2AU, Nh) cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres, et les construction à usage d'activités ne peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 1AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres à l'exception des bâtiments annexes

Article 1AUX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article 1AUX 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, à l'exception des annexes fonctionnelles des installations industrielles.

Article 1AUX 11 ASPECT EXTERIEUR

- 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.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

1. Toitures

- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

2. Façades

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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. Clôtures sur rue

– 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.

Article 1AUX 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

– 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 à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour 80 m² 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 m² 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 disposition 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 1AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant les dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.
- Pour les installations classées, les marges de reculement fixées à l'article UX6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX 7, seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article 1AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60

.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU 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.
Elle 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.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

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.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 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 et impasse).
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes …)

Article 2AU 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 comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

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

Non réglementées.

Article 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL

Caractère de la zone :

La zone 2AUL est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions réservées aux activités sportives, de loisirs ou touristiques.
Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U.
Elle 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.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article 2AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 2AUL 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.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue

Article 2AUL 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementées.

Article 2AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementées.

Article 2AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article 2AUL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 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 et impasse).
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes …)

Article 2AUL 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 comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Article 2AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementées.

Article 2AUL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article 2AUL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AUL 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementées.

Article 2AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.
L'agriculture y est l'activité dominante.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

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

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 ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole qu'elles soient ou non installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité de ces bâtiments.
- 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.
- Le camping à la ferme.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m².
- La reconstruction après sinistre.
- L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les ouvrages, équipements et installations liés à la présence de la ligne TGV PARIS – LYON et nécessaires à son exploitation.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue

- <u>Bâtiments pouvant changer de destination</u>

Dans la zone A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(…)
Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voirie.

Article A 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 et pour les seuls usages agricoles, 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 à usage d'habitation 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.
- Les effluents d'élevages, les effluents d'origine viticole ou tous autres effluents seront traités selon les législations spécifiques en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, 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 s'il existe.

  Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'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.

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.
Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

Article A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions d'habitation seront implantées :
  - à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
  - à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
  - à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.
- Les constructions à usage d'activité agricole s'implanteront à au moins 4 mètres de l'emprise publique des voies
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
  - pour les constructions d'intérêt général.
  - pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux infrastructures liées à la voie ferrée ou au réseau autoroutier,
  - aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toutes constructions pourront s'implanter, soit en limite, soit en retrait par rapport à la limite séparative.

- Pour les cas des parcelles limitrophes situées en zone U ou AU, les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.

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 3 mètres.

- Toutefois, pour les constructions annexes liées aux habitations d'une hauteur inférieure à 3 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

- Les constructions, à destination d'habitat, doivent respecter une hauteur maximale de façade de 11 mètres au niveau du faîtage et à 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.
- Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments à usage 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

1. <u>Pour les bâtiments agricoles :</u>

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.

- Le choix des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doit être fait afin que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Les teintes des enduits ou parements de façade, devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels de la région, les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.

- Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées. Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- La pente des toits des bâtiments à usage d'activités sera d'au moins 20%
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- 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.
- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

2. <u>Pour les habitations :</u>

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.

2.1 Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
  - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
  - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont interdites, sauf pour :
  - Les bâtiments de la destination « équipement » définie à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
  - Les nouvelles constructions ou réhabilitations, si la toiture représente une surface inférieure à 25m^2.
- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

- 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.

2.2 Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- 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.

2.3 Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou d'une barrière noyée dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur totale de l'ouvrage de clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

2.4 Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

2.5 Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.
- Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

3. <u>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif</u>

<u>Toitures</u>
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures.

<u>Façades</u>

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- 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.

<u>Clôtures sur rue</u>

- 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.

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 m² 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 m² 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 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 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.
- 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.

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.

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.
Elle comprend :

- Un secteur Nh ou l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés,
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm où le développement des activités de maraichage est autorisé.

Constructions exposées au bruit :
Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance de bruit (indiqués au plan de zonage) de la ligne TGV (classée en voie de type I), de la RN79 et de la RD17 (classées en voies de type III), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99-1823-2-2 du 9 juin 1999.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

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 constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- 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 m².
- L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les ouvrages, équipements et installations liés à la présence de la ligne TGV PARIS – LYON, et nécessaires à son exploitation.
- La plantation de vignes

En zone Nh :

- Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation, dans la mesure où les réseaux existants ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet.
- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux, dans la mesure où les réseaux existants ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet.
- 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 m².
- L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où les réseaux existants ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet.
- La construction d'annexes fonctionnelles, accolées ou non au bâtiment principal est admise à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et condition de s'inscrire dans le respect de l'aspect extérieur ou la hauteur de ces locaux. Les annexes couvriront une emprise au sol maximale de 20 m^2.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue

En secteur Nm :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où :
    - La surface d'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 1 400 m^2 ;
    - La hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faitage ;
    - L'implantation correspondra aux mêmes règles que celles exposées dans l'article 6 et l'article 7 de la zone N.

De même, en lien avec l'Article L151-11 du code de l'Urbanisme, il est autorisé les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone N sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(…)
Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voirie.

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 et pour les seuls usages agricoles, 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.
- L'évacuation des eaux usées, 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 s'il existe.

  Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'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.

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.
Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

Article N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées :
  - à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
  - à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
  - à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
- pour les constructions d'intérêt général.

– Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux infrastructures liées à la voie ferrée ou au réseau autoroutier,
  - aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 3 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.

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'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 9 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

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.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :
  - Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m^2 ;
  - Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m^2.
- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont interdites, sauf pour :
  - Les bâtiments de la destination « équipement » définie à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
  - Les nouvelles constructions ou réhabilitations, si la toiture représente une surface inférieure à 25m^2.
- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.
- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m^2.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- 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.

2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.

- 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.

3. Clôtures sur rue

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou d'une barrière noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur totale de l'ouvrage de clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- 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.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.

- Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

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 m² 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 m² 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 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 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.
- 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.

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.

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.